



bestemmingsplan Bemelen

toelichting en voorschriften

status:

**vastgesteld
door de Raad**

Eindhoven,
1 juli 2008

Mgr 05



Inhoud

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

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

Een nieuw bestemmingsplan

Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen	5
Verouderde bestemmingsplannen	5
De plangrens	6
Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen	7
Het bestemmingsplan Bemelen	8

Bodem

Geomorfologie	9
Bodemtypologie	10
Bodembeschermingsgebied	10
Bodemverontreiniging	10

Water

Grondwatersysteem	11
Grondwaterbeschermingsgebied	11
Oppervlaktewatersysteem	12
Ecosysteem	12
Regen- en afvalwatersysteem	13
Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde oppervlaktewater	13

Natuur

Ecologische structuur	14
Vegetatie	14
Fauna	15
Flora- en faunawet/Natuurbeschermingswet	16

Landschap

Landschapsbeeld	17
Openheid versus kleinschaligheid	18
Uitzichtpunten	18



Cultuurhistorie

Bemelen en St. Antoniusbank	19
De vroegere ontwikkeling van Bemelen	21
Recente ruimtelijke ontwikkelingen	22
Archeologische waarden	22
Historische bouwkunst	24
Historische geografie	24
Cultuurhistorische kernkwaliteiten	25

Infrastructuur

Wegverbindingen	26
Parkeervoorzieningen	28
Leidingen en nutsvoorzieningen	28
Watergangen	28
Straalpad	28
Milieuaspecten: wegverkeerslawaaï	29

Structuur van Bemelen

Ligging aan rand van plateau	30
Tweedeling Bemelen – St. Antoniusbank	31
De identiteit van Bemelen	31
Het belang van de historische bebouwing zichtbaar in het bestemmingsplan	32
Doorkijk naar de komende 10 jaar	32

Wonen

De woningbouw tot op heden	33
De woonbehoefte	34
Ruimte voor nieuwbouw	36
Het belang van de bestaande voorraad	36
Inbreidingslocaties	37
Uitbreidingslocatie De Steeg	39
De woningbouw in het bestemmingsplan	39
De bestaande woningvoorraad geregeld	40
Specifieke aandachtsvelden	41

Voorzieningen

Basispakket aan voorzieningen aanwezig	42
De uitkomst van de bedrijfsbezoeken	43
Veranderende draagvlakken en behoeften	43
Nieuwe ontwikkelingen	44
Enkele aandachtspunten	45
Invloed op de omgeving	45



Toerisme en recreatie

Historisch bebouwingspatroon drager van toeristisch-recreatieve kwaliteit	46
Groen- en sportvoorzieningen beperkt in omvang	48
T-structuur als wervend middelpunt	48
Bebouwde kom ook van belang voor nieuwe ontwikkelingen op het platteland	49
Groenvoorzieningen in uitbreidingslocatie	50
Effecten op de omgeving	50

Agrarische bedrijven

Nog beperkte agrarische bedrijvigheid aanwezig	51
De uitkomst van de bedrijfsbezoeken	51
De regeling van de agrarische bedrijfsdoeleinden	52
Nieuwe mogelijkheden voor het agrarisch bedrijfsperceel	53
De overige agrarische gronden	53
Effecten op de omgeving	54

Overige bedrijven

Beperkte overige bedrijvigheid	55
De bedrijven bezocht	55
Een redelijke uitbreidingsmogelijkheid	56
Nieuwe werkgelegenheid in opmars	56
Hinder voor de omgeving beperkt	57
Externe veiligheid	57

Ruimtelijke veranderingen:

woningbouwlocatie De Steeg

Nieuwe woningbouw	60
De bestaande toestand van de locatie	60
De Steeg: opnieuw vormgeven rand Bemelen	62
Hoeve-vormig complex in rand	63
De bebouwing	64
Onderzoek naar aanwezige waarden	65
Wateraspecten	67
Milieuaspecten	69
Specifieke aandachtsvelden	72





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



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

Planologische onderwerpen.

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

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

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

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

Bescherming cultuurhistorische waarden.

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

- 1 Sint Antoniusbank
- 2 planologisch kader op
Rijksniveau
- 3 planologisch kader op
provinciaal niveau





1 St. Laurentiuskerk

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

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

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

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





Een goed woonklimaat.

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

Behoud voorzieningenniveau.

Het woonklimaat in de kleine kernen is sterk afhanke-lijk van het beschikbare voorzieningenniveau. Ten minste behoud van dit niveau is noodzakelijk. De be-staande situaties in de kleine kernen geven aanleiding tot het hanteren van twee modellen. Grotere voorzie-ningenconcentraties wordt een hoog dynamische re-geling meegegeven in de vorm van een verzamelbe-stemming "dorpsvoorzieningen, concentratiegebied". Deze bestemming stimuleert concentratie van voor-zieningen; onderlinge uitwisseling en wijziging in woondoeleinden is vrij. Verspreide voorzieningen krij-gen een toegesneden bestemming om de beoogde verbeteringen te kunnen sturen en in het verleden (onbedoeld) ontstane ad hoc ontwikkelingen niet ver-der in omvang te laten toenemen. De regeling van deze voorzieningen is laag dynamisch van karakter.

- 1 entree kerk
- 2 topografische kaart



1



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

2



Afzonderlijke bestemmingen.

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

Dynamiek.

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

Herinrichting.

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

1 Sint Antoniusbank

2 zicht op Molenweg



Een nieuw bestemmingsplan



Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen.

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

Bemelen staat waarschijnlijk voor één van de laatste, zo niet de laatste, uitbreiding met woningbouw. Tengevolge van het contourenbeleid zijn de uitbreidingsmogelijkheden van kleinere kernen als Bemelen in de toekomst aan banden gelegd. De uitbreidingslocatie De Steeg bevat de aanzet tot verdere uitbreiding. Deze is er echter tot op heden niet gekomen. In dit bestemmingsplan zijn de mogelijkheden onderzocht om deze uitbreiding af te ronden. Bedoelde uitbreiding is in dit bestemmingsplan voor Bemelen integraal opgenomen.

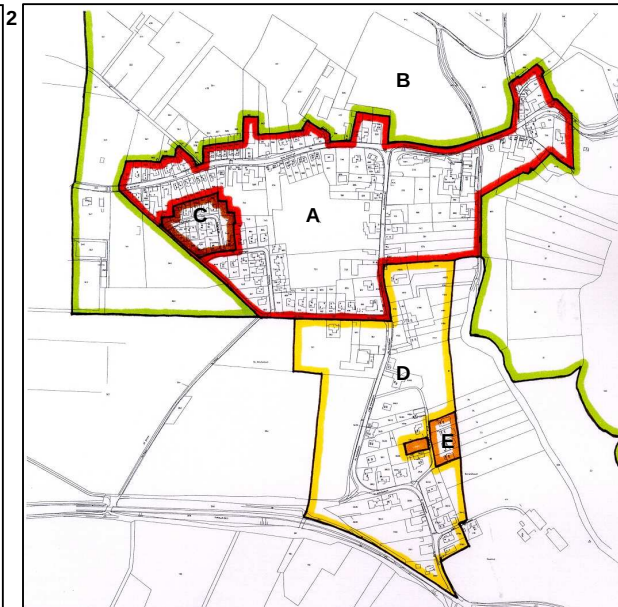
1 entree St. Antoniusbank

Verouderde bestemmingsplannen.

De thans geldende bestemmingsplannen voor Bemelen, inclusief de uitbreiding De Steeg, dateren deels uit de tachtiger jaren van de vorige eeuw en zijn daarmee verouderd. Om binnen de gehele kern adequaat te kunnen toetsen wat er gebouwd en verbouwd mag worden en wat er op de onbebouwde gronden is toegestaan, wenst de gemeente te beschikken over een actuele planologische regeling.



- 1 Geldende Bestemmingsplannen:**
- A kern Bemelen,
(vastgesteld 18-05-1982)
(goedgekeurd 24-08-1983);
- B algemeen bp Bemelen,
(vastgesteld 07-06-1982)
(goedgekeurd 18-08-1983);
- C De Sleutel Bemelen,
(vastgesteld 26-09-1989)
(goedgekeurd 08-05-1990);
- D Witte Vlekken,
(vastgesteld 29-03-1994)
(goedgekeurd 25-10-1994);
- E Witte Vlekken,
herziening 1997,
(vastgesteld 25-11-1997)
(goedgekeurd 23-06-1998).



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

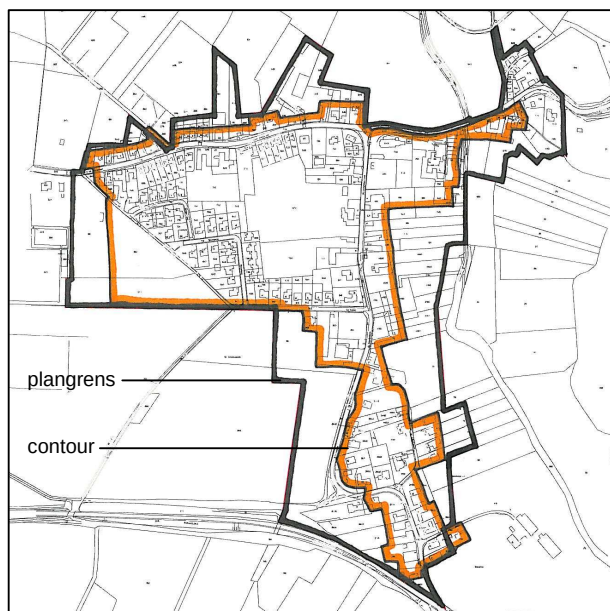
De plangrens.

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

Met GS zijn nadien afspraken gemaakt over aanpassing van de begrenzingen: grotendeels is de begrenzing aangepast aan de contour. Verder is overeengekomen om daar waar de woning wel en de tuin niet binnen de contour valt, de tuin toch binnen het plangebied van de kern te brengen.

- 1 lijst geldende
bestemmingsplannen
- 2 overzicht geldende
bestemmingsplannen





Een en ander is reeds vastgelegd in de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, dat op 29 oktober 2002 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd.

Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

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

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

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

- 1 plangrens en contour
- 2 uitbreidingslocatie
De Steeg



1



2



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

Het bestemmingsplan Bemelen.

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

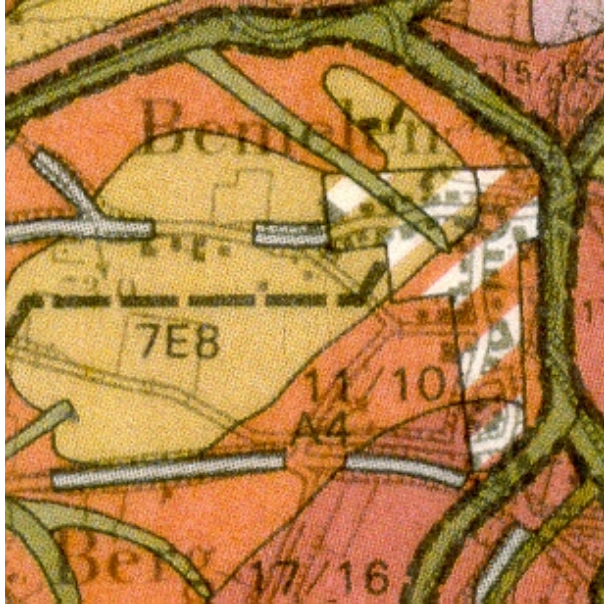
- het vastleggen van het beleid m.b.t. de maatschappelijke veranderingen in de doeleindenomschrijving en de beschrijving in hoofdlijnen;
- de daarop ingerichte regeling voor het gebruik van bebouwing en gronden;
- de formulering van nadere eisen, vrijstellingen en/of wijzigingen.

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

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

- 1 buitengebied met
zicht op Bemelen
- 2 startnotitie Bemelen





1

2



Geomorfologie.

Bemelen is gelegen op de rand van een dalwandterras, zijnde een terras dat een onderbreking vormt in de steilte van een dalwand. Het zuidelijk deel van St. Antoniusbank is gelegen op een afbraakwand. De afbraakwanden zijn ontstaan door insnijding van beken en/of sneeuwmeltwater en door de wind al dan niet bedekt met löss (17/16A2). Deze afbraakwand gaat in noordelijke richting over in een lösswand (11/10A4) en vervolgens het dalwandterras (7E8). Door de wind is hierop een (zandige) lösslaag afgezet. De afbraak- en lösswanden gaan in oostelijke richting over in een droogdal. Droogdalen hebben hun vorm grotendeels te danken aan de eroderende werking van sneeuwmeltwater. Door de wind zijn de droogdalen vaak bedekt met dekzand of löss (15/14S3). Aan de overzijde van het droogdal is direct sprake van afbraakwanden.

Qua reliëf kennen de afbraakwanden matig korte, steile hellingen, bij de lösswanden is sprake van korte, flauwe hellingen. Aansluitend is sprake van een vrij vlak hooggelegen dalwandterras. Het droogdal is matig diep (5-30 m diep) en heeft lange flauwe hellingen.

- 1 geomorfologische kaart
- 2 zicht op afbraakwand
ten noorden van
Bemelen



1



De afbraakwanden aan de overzijde van het droogdal zijn zeer steil en bevatten diverse toegangen tot grotten. De hoogtelijnen rond Bemelen onderschrijven het geschetste reliëf.

Bodentypologie.

De bodem onder Bemelen bestaat grotendeels uit brikgronden. Dit betreft zowel radebrikgronden (BLd6) als bergbrikgronden (BLb6) met siltige leem. Rond het droogdal, centraal in de kern, worden ook leemgronden, in de vorm van ooivaaggronden met roest beginnend dieper dan 80 cm (Ld6) met siltige leem in situ, aangetroffen. In het droogdal is sprake van dezelfde ooivaaggronden, echter nu met de siltige leem colluviaal in het dal.

2



De radebrikgronden zijn voornamelijk vlak of bijna vlak met een hellingklasse van <2% (A). De bergbrikgronden zijn matig tot sterk hellend, met een hellingklasse van 5-8% (C) of 8-16% (D). De ooivaaggronden buiten het droogdal zijn vrij steil, binnen de hellingklasse 8-16%.

3



Bodembeschermingsgebied.

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

Bodemverontreiniging.

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

- 1 droogdal oostelijk van
Sint Antoniusbank met
op achtergrond
afbraakwand
- 2 bodemkaart
- 3 bodembeschermings-
gebied (geelwit)





1

Grondwatersysteem.

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



2



3

Grondwaterbeschermingsgebied.

Het gebied rond Bemelen, alsmede de kern zelf zijn gelegen binnen het freatisch grondwaterbeschermingsgebied van het waterwingebied de Tombe. Hierbinnen is het beschermingsregime van een normale operationele winning aan de orde. I.c. is op dit grondwaterbeschermingsgebied de beschermingsregeling zoals opgenomen in de Provinciale milieuverordening (PMV) van toepassing.

- 1 droogdal ten oosten van Bemelen met Sibbersloot
- 2 grondwaterbeschermingsgebied (binnen blauwe contouren)
- 3 (beek)dalen en laagtes (groenblauw)





- 1 loop Sibbersloot
en Grubbe
- 2 ruimte voor
veerkrachtige
watersystemen

Oppervlaktewatersysteem.

Bemelen wordt doorsneden door de Sibbersloot, een niet permanent watervoerende waterloop. Ter plaatse van de Bosweg heeft de Sibbersloot de verschijningsvorm van een wegwaterlossing. De weg fungeert hier periodiek tevens als watergang. Ten noorden van de kern sluit de Sibbersloot aan op de Grubbe, die eveneens niet permanent watervoerend is. De Grubbe watert in noordwestelijke richting direct af op de Maas. De Sibbersloot betreft een primair water, in beheer bij het waterschap. Andere primaire wateren zijn in Bemelen niet aanwezig.

Ecosysteem.

De dalen van Grubbe en Sibbersloot, alsmede de aangrenzende steile hellingen maken deel uit van de provinciale ecologische structuur, deels als bestaand bos- en natuurgebied, deels als ecologische ontwikkelingszone. Het dal van de Sibbersloot is tevens aangeduid als dal/laagte. De hieraan grenzende steile hellingen vallen onder het perspectief "ruimte voor veerkrachtige watersystemen".





1

Binnen dit perspectief wordt gestreefd naar het behouden van een bebouwingsarm agrarisch gebied, gecombineerd met een functie voor de ecologische structuur, de waterconservering, het voorkomen van bodemerosie en een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren.

Regen- en afvalwatersysteem.

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

1 Bosweg/Sibbersloot

Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater.

Rondom Bemelen is slechts sprake van de niet permanent watervoerende Sibbersloot en Grubbe. Het dal waarin sloot en grubbe zijn gelegen vertegenwoordigen een belangrijke landschappelijke waarde en bepalen mede het toeristisch-recreatief gezicht van Limburg.



1



2



Ecologische structuur.

De bebouwde kom van Bemelen maakt geen deel uit van de ecologische structuur binnen de gemeente Margraten, zoals vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en het bestemmingsplan Buitengebied. Aan de oostzijde grenst de kern wel aan de ecologische structuur. Hier zijn de hellingbossen van de Bemelerberg en de Mettenberg gelegen.

Het dal van de Sibbersloot maakt deel uit van de ecologische structuur, voor zover deze niet in de kom van Bemelen is gelegen. Ter plaatse is de ecologische structuur om de oostelijke rand van de kern heen gelegd.

Vegetatie.

De vegetatie binnen het openbaar gebied in Bemelen is beperkt. Tussen kerk en school enerzijds en de Oude Akerstraat anderzijds is sprake van een begroeid talud. Evenzo is dit het geval langs de Parallelweg aan de zuidzijde van de kern. De onbebouwde delen van Oude Akerstraat en De Steeg worden deels nog begeleid door de oude hagenstructuur.

- 1 ecologische structuur
- 2 hellingbossen
- Mettenberg





1

Langs de overige straten is slechts sprake van verspreide boombeplanting. Structurele groenvoorzieningen zijn niet aanwezig.

De overwegend aanwezige lintbebouwing grenzend aan het buitengebied compenseert het nagenoeg ontbreken van groenvoorzieningen. Rond de kern zijn diverse heggen en steilranden, alsmede hoogstamboomgaarden gelegen. De heggen en hoogstamboomgaarden vormen restanten van de vroegere huiskavels met boomgaarden bij de agrarische bedrijven. Direct grenzend aan de oostzijde van de kern zijn enkele hellingbossen gelegen, onder meer bereikbaar via de Bosweg.

Fauna.

Binnen Bemelen komen geen bijzondere, te beschermen diersoorten voor. Het buitengebied ten noorden en oosten van de kern is in potentie geschikt als foudrageer- en/of woongebied voor soorten als de das en de hamster. In/nabij de hier gelegen hellingbossen zijn diverse burchten aangetroffen. Een aantal hiervan wordt nog belopen.

1 boombeplanting
langs Oude Akerstraat



1



Flora- en faunawet/Natuurbeschermingswet.

Bemelen kent geen natuurwaarden, die vallen onder de soortenbescherming dan wel gebiedsbescherming van de Flora- en faunawet, respectievelijk de nieuwe Natuurbeschermingswet 2005. Er is geen sprake van een Beschermd Natuurmonument of Speciale Beschermingszone (voorheen Vogel- of Habitatrichtlijngebied). De bestaande natuurgebieden (hellingbossen) ten oosten van Bemelen en de daartussen liggende verbindingzones zijn aangewezen tot Habitatrichtlijngebied.

In het buitengebied om Bemelen is ten noorden, oosten en zuiden van de kern sprake van de aanwezigheid van diverse beschermde soorten (Flora- en faunawet, Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn, Rode Lijst) uit de soortgroepen vaatplanten, mossen, korstmossen, paddestoelen, zoogdieren, broedvogels en amfibieën. Daarnaast worden enkele soorten uit de soortgroepen reptielen, dagvlinders, sprinkhanen en overige ongewervelden aangetroffen (Natuurloket, 2005).

Gelet op de geconcentreerde bebouwing in de kern en de beperkte aanwezigheid van vegetatie, mag aangenomen worden, dat deze zich niet in Bemelen zelf bevinden.

1 Habitatrichtlijngebied
ten noorden van Bemelen



Landschap



Landschapsbeeld.

Het beeld van het landschap rond Bemelen wordt grotendeels bepaald door de ligging op de rand van een dalwandterras, grenzend aan het droogdal met de Sibbersloot. Het beeld van de kern betreft landelijke bebouwing met erven en tuinen gelegen op een helling. Markant element voor de omgeving is de toren van de St. Laurentiuskerk.

Noordelijk van de kern is sprake van een asymmetrisch dal, met deels gemengd loofbos, deels grasland en deels boomgaard. Het dal kent een afwisseling van open (weinig hoogopgaande verticale elementen) en dicht (veel elementen). Westelijk van de kern is sprake van een egale flauwe helling, voornamelijk in gebruik als grasland met weinig verticale elementen.

Aan de oostzijde is sprake van een steile helling met dicht, gemengd loofbos. De zuidzijde bestaat uit flauwe, diep versneden hellingen met deels grasland, deels boomgarden en dientengevolge deels weinig en deels veel hoogopgaande elementen.

- 1 buitengebied ten
zuidwesten van Bemelen
(De Steeg)
- 2 wegkruis zuidzijde
St. Antoniusbank



1



Openheid versus kleinschaligheid.

Het dalwandterras aan de noord- en westzijde van Bemelen kent een grote mate van openheid. Hier zijn relatief weinig kleinschalige landschapselementen aanwezig.

Een grotere dichtheid aan kleinschalige landschapselementen en verticale hoogopgaande elementen bevindt zich aan de oostzijde van de kern op de steile hellingen aan de oostzijde van het droogdal met de Sibbersloot. Een dergelijke grotere dichtheid is ook aan te treffen op de flauwere helling ten zuiden van Bemelen.

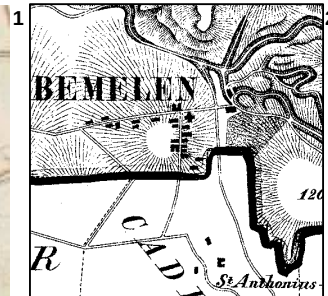
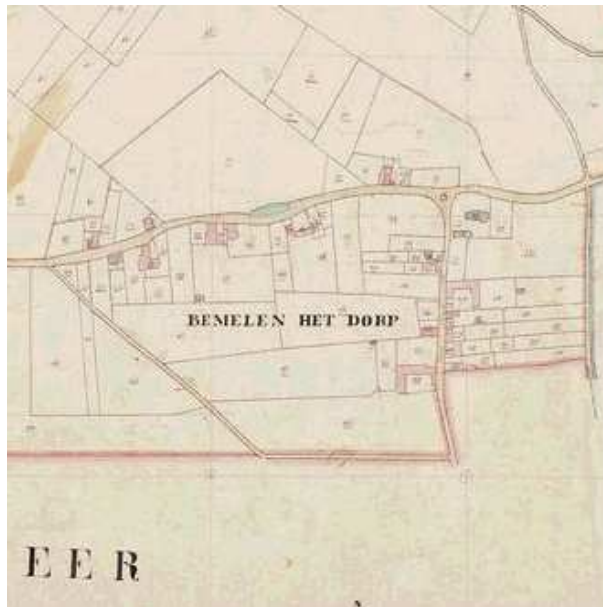
Uitzichtpunten.

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

- De Steeg: uitzicht over aansluitend dalwandterras, op afstand begrensd door de beplanting van het golfterrein. De voor toekomstige woningbouw gereserveerde locatie aan De Steeg heeft deels een vergelijkbaar uitzicht;
- Bosweg en Putstraat: uitzicht over droogdal ten oosten van Bemelen, begrensd door hellingbossen op steile hellingen;
- Oude Akerstraat: uitzicht over droogdal ten noorden van Bemelen, begrensd door steile hellingen met kleine landschapselementen.

1 overgang bebouwing-
hellingbossen aan
oostzijde Bemelen





Bemelen en St. Antoniusbank.

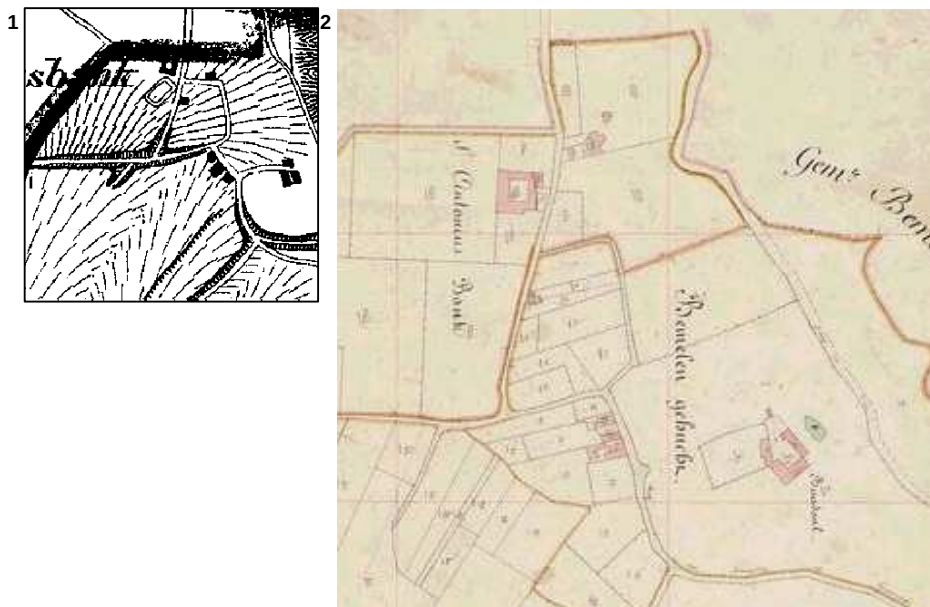
De parochie Bemelen dateert uit de middeleeuwen. In het begin van de 11^e eeuw schonk Balderik II, prins-bisschop van Luik, de kerk en de tienden van Bemelen aan het kapittel van O.L. Vrouw in Maastricht.

Het gehucht St. Antoniusbank was in de 15^e eeuw een kleine vrije heerlijkheid met een hofstede, in bezit van het Maastrichtse Antonietenklooster. In 1480 werd het landgoed gesplitst, een deel ervan kwam in particuliere handen. Na de opheffing van het klooster in 1785 zijn de bezittingen van de Antonieten overgegaan naar het kapittel van O.L. Vrouw in Maastricht.

Bemelen bleef tot de komst van de Fransen in 1794 een particuliere heerlijkheid van het kapittel van O.L. Vrouw. Tot 1794 behoorde Bemelen daarmee tot de generaliteitslanden, die in 1795 werden overgenomen door de Bataafse republiek en samengevoegd werden met het land van Luik, Oostenrijks Gelderland en andere Oostenrijkse bezittingen.

- 1 Kadastraal minuutplan
ca. 1830,
gedeelte Bemelen
- 2 Bemelen in 1866/1867
Gemeente-atlas
van Limburg
- 3 St. Laurentiusstraat





De grondbezitters van St. Antoniusbank gaven er in 1799 de voorkeur aan om zich onderdaan van het nabij gelegen Heer te mogen rekenen. De reden hiervoor was het gebruik van de gemeenteweide, die tot Heer zou gaan behoren. Uiteindelijk is de helft van de gemeenteweide aan Bemelen toegewezen, waardoor St. Antoniusbank voor Bemelen behouden kon blijven. Omstreeks 1800 werd Bemelen in plaats van heerlijkheid gemeente. Een kleine gemeente, want in 1817 omvatte ze 28 huizen.

1 St. Antoniusbank in 1866

Gemeente-atlas
van Limburg

2 Kadastraal minuutplan

ca. 1830 gedeelte

St. Antoniusbank
(gemeente Cadier
en Keer)

Na de Franse tijd was de kerk van Bemelen een hulpkapel, ondergeschikt aan de kerk van Amby. In 1835 kreeg Bemelen haar eigen kerkfabriek. De parochie omvat de inwoners van Bemelen en van de gehuchten Wolfshuis en St. Antoniusbank. In het begin van de 19^e eeuw was de kerk bouwvallig en te klein. In 1845 werd aan de middeleeuwse toren (van mergel uit de 13^e of 14^e eeuw) een nieuw, neoclassicistisch schip gebouwd. Na de verbouwing kreeg de kerk drie nieuwe altaren, gewijd aan de H. Laurentius, O.L. Vrouw en de H. Antonius Abt.





Tot 1982 bleef Bemelen een zelfstandige gemeente en was met 360 inwoners de kleinste gemeente van Nederland. Naam maakte de gemeente Bemelen iedere keer bij de verkiezingen om vaak als eerste gemeente de verkiezingsuitslag te kunnen geven. In 1982 werd Bemelen onderdeel van de gemeente Margraten.

De vroegere ontwikkeling van Bemelen.

De oudste bebouwing van Bemelen is gelegen aan de oost-west en noord-zuid lopende Oude Akerstraat en St. Laurentiusstraat. Bij de samenkomst van beide straten ligt de kerk van Bemelen.

De oorspronkelijke bebouwing van St. Antoniusbank bestond uit enige verspreide agrarische bebouwing. Daarvan maakte ook deel uit de hofstede Beusdaal, gelegen ten zuidoosten van het huidige St. Antoniusbank.

Geleidelijk aan is de bestaande lintbebouwing aan de Oude Akerstraat en de St. Laurentiusstraat verdicht. Opvallend daarbij is dat de Oude Akerstraat ter hoogte van het droogdal met de Sibbersloot (Bosweg) lange tijd onbebouwd is gebleven. Pas in de 2^e helft van de 20^e eeuw zijn hier de school en het gemeenschapshuis gerealiseerd. In St. Antoniusbank vond eveneens, maar op beperkter schaal, verdichting plaats. De bebouwing is hier vrijwel steeds gelegen aan de straat St. Antoniusbank.



- 1 St. Antoniusbank
- 2 Bemelen en
St. Antoniusbank
in 1842/1843
Grote Historische Atlas
- 3 St. Laurentiuskerk





Recente ruimtelijke ontwikkelingen.

De vroegere ontwikkeling, in de vorm van verdichting langs het oude stratenpatroon, gaat door tot de ontwikkeling van de gebieden De Steeg en De Sleutel. Zo ontstonden nog enkele kleine sociale woningbouwprojecten aan de Oude Akerstraat.

In de gebieden De Steeg en De Sleutel is, zij het op bescheiden schaal, de eerste complexgewijze woningbouw gerealiseerd. Aan De Steeg, Sleutelweg en later Schepenbank werden 40-50 woningen gebouwd.

Recent zijn ook enkele woningen aan een zijtak van de straat St. Antoniusbank (Putsteeg) gerealiseerd.

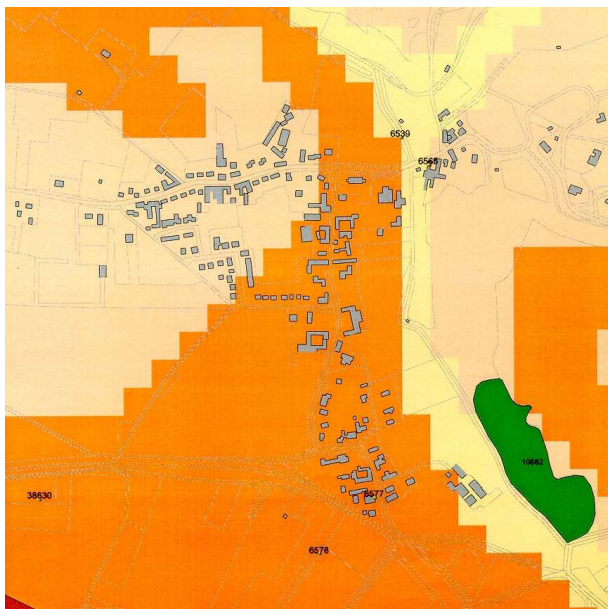
Archeologische waarden.

Binnen Bemelen zijn geen archeologische monumenten of terreinen van (zeer) hoge archeologische waarden aanwezig. Een enkele vindplaats is wel binnen de kern gelegen. Op grotere afstand van de kern is in het buitengebied wel een archeologisch monument gelegen.

Bij dit monument (groen gebied) gaat het om een vermoede, prehistorische winplaats van vuursteen in een helling. Het is niet uit te sluiten dat ook op andere, nog niet bekende plekken in de dalhellingen vuursteen werd gewonnen. Het indirecte resultaat van de winning kan naar verwachting in de (directe) omgeving van de winplaatsen worden aangetroffen, in de vorm van werkplaatsen. Het betreft concentraties van vuursteenafval, waar halffabrikaten van bijvoorbeeld bijlen zijn geproduceerd. Vanuit deze optiek zijn hoge vlakke delen in het landschap kansrijke plekken.

- 1 sociale woningbouw
Oude Akerstraat
- 2 woningbouw Sleutelweg





1

Bij de stip met nr. 6565 liggen naar verluidt resten van kasteel Beusdaal. Bij 6577 liggen de resten van een klooster, iets zuidelijker ligt bij 6578 een ondergronds gangenstelsel. Bij 6539 zijn prehistorische vuursteen-vondsten gedaan.

Nog niet als zodanig op de Archeologische Monumentenkaart aangemerkt zijn oude bebouwingskernen, waar middeleeuwse resten in de bodem aanwezig zullen zijn. Ook in het geval van Bemelen zijn die te verwachten, zoals sporen van bewoning en begraving in een gebied rond de kerk, die dateert uit de late middeleeuwen.

De archeologische verwachtingswaarde binnen Bemelen is deels "hoog" en deels "middelhoog". Het betreft met name de hoger gelegen delen op het dalwandterras en de flauwe hellingen. Het lager gelegen droogdal met de Sibbersloot heeft een lage verwachtingswaarde.

1 IKAW
Monumenten
Waarnemingen



1	Rijksmonumenten:
	Molenweg 1-2: hoeve Oude Akerstraat 55: hoeve Oude Akerstraat 56: woning St. Antoniusbank 27: hoeve St. Laurentiusstr. 0: draai- put St. Laurentiusstr. 1: kerk St. Laurentiusstr. 5: hoeve St. Laurentiusstr. 7: woning St. Laurentiusstr.11: woning St. Laurentiusstr.13: woning St. Laurentiusstr.14: hoeve
2	Gemeentelijke monumenten:
	Oude Akerstr.64: gemeen- tehuis Oude Akerstr.66: idem



Historische bouwkunst.

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

Behalve de monumenten zijn in Bemelen nog diverse andere historisch waardevolle objecten aanwezig. Dit betreft de nog aanwezige boerderijen, al dan niet nog in agrarisch gebruik of verbouwd tot woning, veelal daterend uit de 19^e eeuw, alsmede een tweede draai-put in St. Antoniusbank en enkele weg-/gevelkruisen.

Historische geografie.

Het oorspronkelijke stratenpatroon is in Bemelen nog duidelijk herkenbaar. Van het oorspronkelijke stratenpatroon maken deel uit:

- Oude Akerstraat;
- Molenweg;
- St. Laurentiusstraat;
- De Steeg;
- St. Antoniusbank (inclusief Putweg).

- 1 overzicht
Rijks- en gemeentelijke
monumenten
- 2 St. Antoniusbank 27

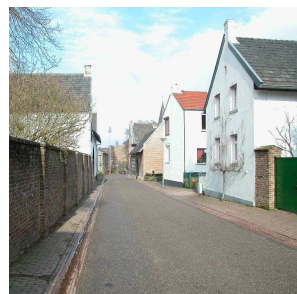


Opmerkelijk zijn de verschillen in de verkavelingsrichting. Langs de St. Laurentiusstraat en St. Antoniusbank liggen de percelen onder een hoek van 90° ten opzichte van de straat. Ten noorden van de Oude Akerstraat is, althans voor de oorspronkelijke agrarische kavels, sprake van een ligging onder een hoek van ca. 45°. Dit onderscheid in richting is door het reliëf bepaald. De lange zijden van de percelen staan zoveel mogelijk op de grootste helling, zoals die ter plaatse werd aangetroffen. Bij St. Laurentiusstraat en St. Antoniusbank is dit de helling naar het droogdal aan de oostzijde van de kern, bij de Oude Akerstraat is dit de helling in noordwestelijke richting naar het Maasdal.

De lintbebouwing was oorspronkelijk veelal door hoogstamboomgaarden omgeven. Deze hoogstamboomgaarden vormden de overgang van de kern met bebouwing naar het aangrenzende buitengebied. Op diverse plaatsen zijn (restanten van) deze hoogstamboomgaarden nog te zien (hoogstamfruitbomen, hagen).

Cultuurhistorische kernkwaliteiten.

De cultuurhistorische kernkwaliteiten van Bemelen bestaan in eerste instantie uit het oorspronkelijke stratenpatroon. Daarnaast maken ook de ensembles van oorspronkelijke (agrarische) bebouwing langs deze straten deel uit van de kernkwaliteiten. Bedoelde ensembles zijn gelegen aan de St. Laurentiusstraat en rond de kruising van de Oude Akerstraat met de Molenveg. Hier is sprake van een dusdanige concentratie aan rijks- en gemeentelijke monumenten, dat een vorm van afstemming van de tussenliggende bebouwing gewenst is teneinde het dorpsgezicht, bepaald door de aanwezige monumenten, ter plaatse niet te verstoren.



1



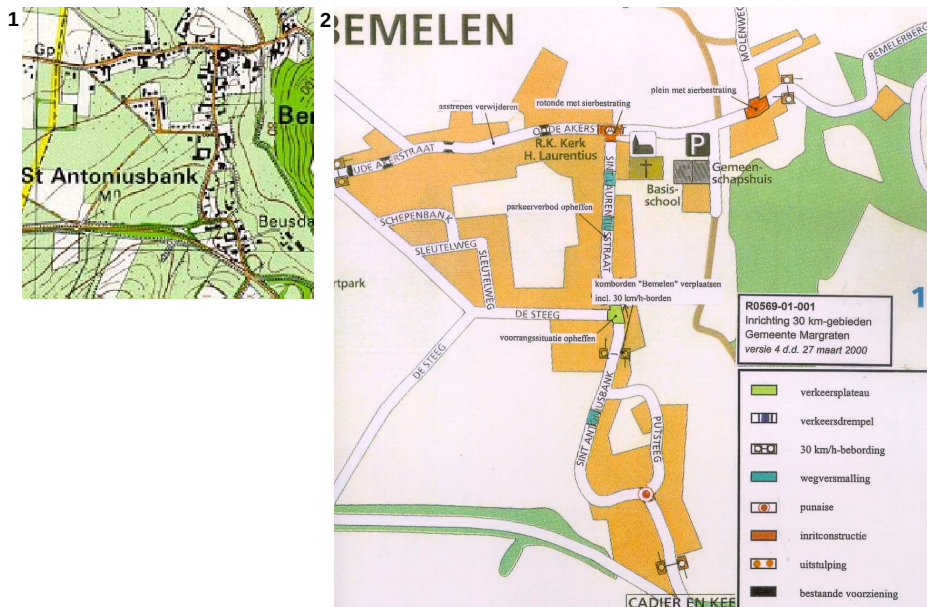
2



3

- 1 St. Laurentiusstraat
- 2 draaiput
St. Laurentiusstraat
- 3- draaiput
St. Antoniusbank





Wegverbindingen.

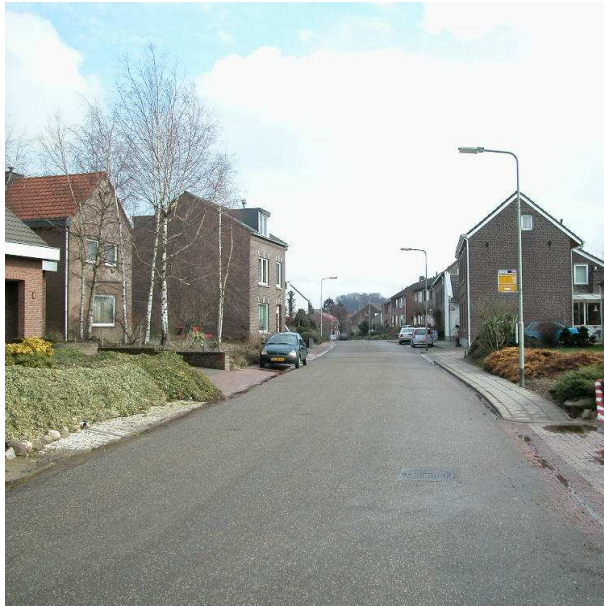
Het (inter)nationaal en regionaal verbindend wegen-net in de omgeving van Bemelen wordt gevormd door de A2, de N278 (Maastricht-Gulpen) en de N590 (Maastricht-Valkenburg). Via St. Antoniusbank en Bemelerweg staat Bemelen in verbinding met Cadier en Keer en de daarlangs lopende N278. Via de Oude Akerstraat staat Bemelen in verbinding met Maastricht en de N590. N278 en N590 sluiten in Maastricht aan op de A2.

Op lokaal niveau verbindt de Bemelerberg (in het verlengde van de Oude Akerstraat) Bemelen met de hoger gelegen delen van de gemeente (o.a. Gasthuis) en de kern Margraten.

In het kader van duurzaam veilig is een categorisering van het wegennet gemaakt in en om Bemelen. Alle wegen zijn aangeduid als erftoegangswegen, zijnde wegen die vallen binnen het verblijfsgebied, waarop binnen de bebouwde kom een maximum snelheid geldt van 30 km/uur en buiten de bebouwde kom van 60 km/uur.

- 1 topografische atlas
- wegenstructuur
- 2 inrichting 30 km-gebieden Bemelen





Snelheidsremmende maatregelen zijn op deze wegen veelal noodzakelijk. Gelet op de aanwezigheid van een busverbinding op de Oude Akerstraat, wordt hier terughoudend omgegaan met dergelijke maatregelen. Consequentie van voorgaande is dat de gehele kern is aangeduid als 30 km-gebied. Door middel van bebording en de aanleg van enkele plateaus en drempels is/wordt de snelheid binnen Bemelen beperkt tot de gewenste 30 km/uur.

De kern Bemelen is via het openbaar vervoer verbonden met Maastricht en Margraten. In het POL is Bemelen aangeduid als mobiliteitspunt, waarbinnen tenminste 16 reismogelijkheden (vice versa) per dag via openbaar vervoer aanwezig moeten zijn. Dit kan in de vorm van een lijngebonden voorziening of bijvoorbeeld als Collectief Vraagafhankelijk Vervoer (CVV).

Belangrijke knelpunten in het bestaande wegennet doen zich niet voor. Aandachtspunt is de combinatie van de doorgaande verkeersfunctie en de verblijfsfunctie in de Oude Akerstraat, Laurentiusstraat en St. Antoniusbank.

1 Oude Akerstraat



Parkeervoorzieningen.

Het parkeren vindt in Bemelen grotendeels plaats op eigen terrein of langs de weg. Specifieke parkeervoorzieningen zijn alleen aanwezig nabij het gemeenschapshuis en de school. Daarnaast is langs delen van de Dorpsstraat een langsparkeerstrook aangebracht.

Plaatselijk laat het aantal parkeerplaatsen te wensen over. Gemiddeld genomen is echter binnen de kern als geheel voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Leidingen en nutsvoorzieningen.

Binnen Bemelen zijn geen leidingen aanwezig, die bijzondere bescherming behoeven. Wel zijn in Bemelen de gebruikelijke leidingen en nutsvoorzieningen (transformatorhuisjes, verdeelkasten e.d.) aanwezig, die de diverse huishoudens van gas, water, elektriciteit e.d. voorzien, alsmede is riolering aanwezig. De diverse leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel gelegen.

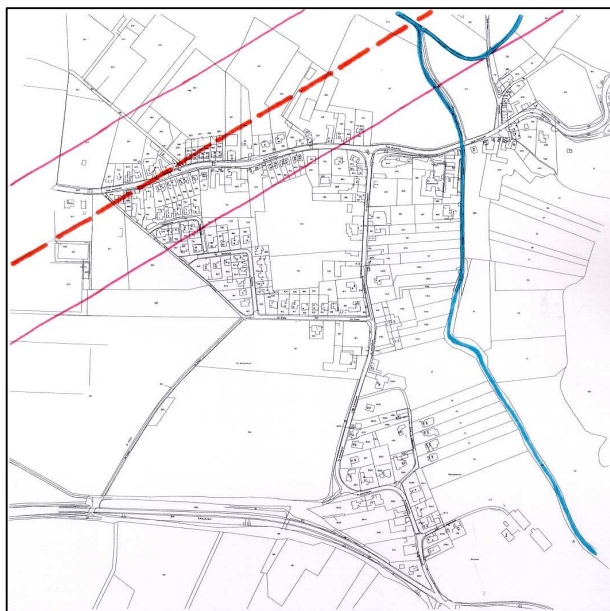
Watergangen.

Binnen Bemelen is alleen de Sibbersloot als primair water (in beheer bij het waterschap) aanwezig. De Sibbersloot betreft een wegwaterlossing, die als primair water om bijzondere bescherming in het bestemmingsplan vraagt.

Straalpad.

Over Bemelen loopt het straalpad van Brunssum naar Battice, in beheer bij het Ministerie van Defensie. Dit straalpad dient om analoog of digitaal verkeer tot stand te kunnen brengen. Om de verbindingen te kunnen garanderen, is het noodzakelijk dat de straalpaden gevrijwaard blijven van obstakels.





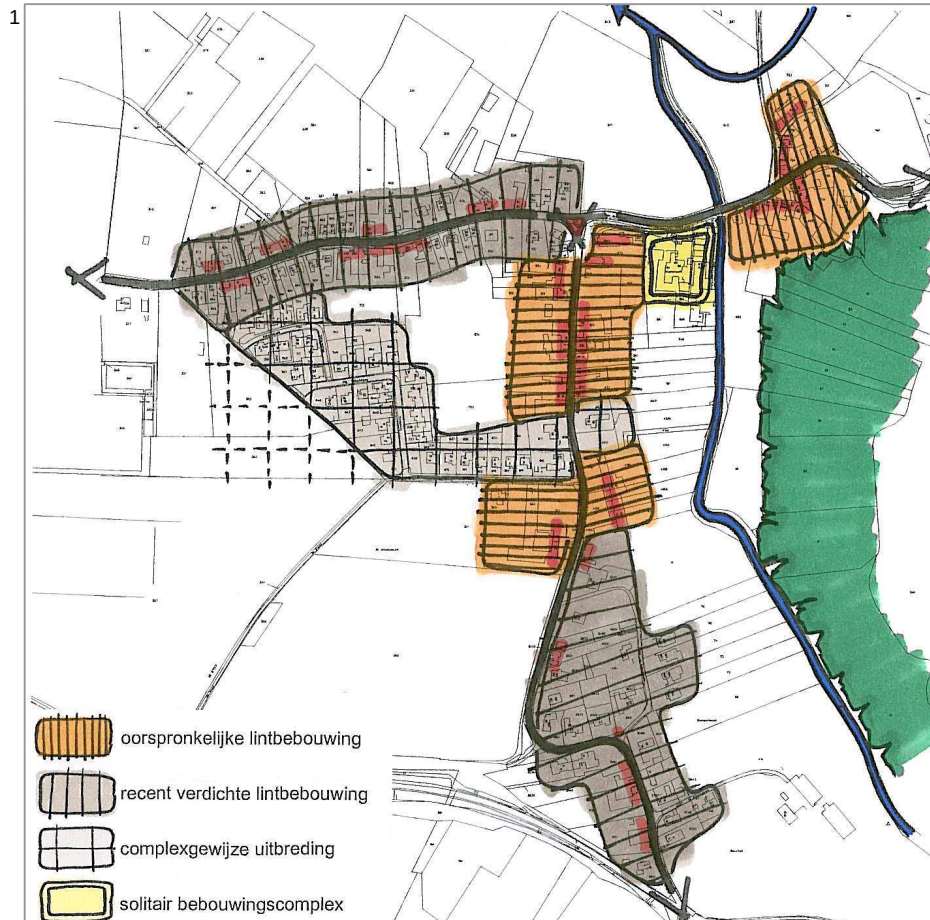
Derhalve mogen in een beschermingszone van 100 m aan weerszijden van het straatpad geen bouwwerken, hoger dan 20 m, gemeten vanaf maaiveld, worden opgericht, zonder overleg vooraf met de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen van het Ministerie van Defensie.

Milieuaspecten: wegverkeerslawai.

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

1 watergang (blauw) en
straatpad (rood)





Ligging aan rand van plateau.

Bemelen is ontstaan op de rand van een plateau, gelegen in de hoek van de droogdalen met de Grubbe en de Sibbersloot. De Oude Akerstraat, respectievelijk de St. Laurentiusstraat en de St. Antoniusbank liggen min of meer parallel aan deze droogdalen. Het merendeel van de (oorspronkelijke) bebouwing is aan deze straten gelegen. De Oude Akerstraat doorkruist het droogdal met de Sibbersloot. Aan de overzijde van het droogdal, aan de voet van de steile hellingen is ook nog een gedeelte van de oorspronkelijke bebouwing gelegen.

1 structuur Bemelen



Tweedeling Bemelen - St. Antoniusbank.

De vroegere administratieve grens tussen Bemelen en St. Antoniusbank en de daarmee samenhangende verschillen in regelgeving zijn fysiek nog herkenbaar. De bouwactiviteiten zijn in Bemelen aanmerkelijk groter geweest dan in St. Antoniusbank. De lintbebouwing in het vroegere Bemelen is aanzienlijk sterker verdicht. Daarnaast is in Bemelen, naast de lintbebouwing, ook complexgewijze gerealiseerde bebouwing aanwezig. De toekomstige woningbouwlocatie De Steeg bevindt zich ook geheel binnen het vroegere Bemelen. In St. Antoniusbank heeft tot op heden geen complexgewijze bebouwing plaatsgevonden.

De tweedeling blijkt ook uit de ligging van het centrum van de kern, met het merendeel van de voorzieningen. Dit is gelegen rond het kruispunt Oude Akerstraat en St. Laurentiusstraat, in het vroegere Bemelen. Naast de van oudsher hier gelegen kerk, zijn bij dit kruispunt ook het gemeenschapshuis en de school gebouwd (op een verhoging in het droogdal met de Sibbersloot). In St. Antoniusbank ontbreken voorzieningen.

De scheiding tussen de beide delen ligt ter hoogte van De Steeg (de oude administratieve grens). Fysiek wordt de scheiding gemarkeerd door de monumentale bebouwingscomplexen aan weerszijden van het begin van St. Antoniusbank, zijnde de witgepleisterde hoeve en het voormalige Europahuis.

De identiteit van Bemelen.

Alle ruimtelijke/stedenbouwkundige kwaliteit van de kern is gekoppeld aan de drie bebouwingslinten langs Oude Akerstraat en St. Laurentiusstraat/St. Antoniusbank. Deels bestaat de bebouwing in deze linten nog uit de vaak aaneengesloten bebouwing van de oorspronkelijke hoeves (St. Laurentiusstraat, Oude Akerstraat ter hoogte van Molenweg, begin St. Antoniusbank). Deels is sprake van verdichting met bebouwing van recenter datum. Langs Oude Akerstraat met complexgewijze gerealiseerde (sociale) woningbouw, in St. Antoniusbank met royale vrijstaande woningen.



- 1 Oude Akerstraat
- 2 St. Antoniusbank
(Putweg)





- 1 Oude Akerstraat
- 2 St. Antoniusbank
(Putweg)
- 3 woningbouwlocatie
De Steeg

De historische T-structuur is de kwalitatieve drager van Bemelen. Het zwaartepunt hierin bevindt zich rond de St. Laurentiusstraat, inclusief kruispunt met de Oude Akerstraat (met kerk en zicht op oud raadhuis) en het begin van St. Antoniusbank. De historische T-structuur bepaalt in belangrijke mate het toekomstige woon- en verblijfsklimaat. Verder kan hiermee de eigen identiteit worden onderstreept en geeft deze een eigen verschijningsvorm aan de kern zelf. De aantrekkelijkheid ervan staat of valt met de uitstraling van dit gebied en de uitlopers daarvan.

Het belang van de historische bebouwing zichtbaar in het bestemmingsplan.

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

Doorkijk naar de komende 10 jaar.

Voor de nog steeds bestaande vraag naar woningen is in de structuur van Bemelen reeds een passende plaats gevonden. Aansluitend aan de meest recente woningbouw ontwikkelingen rond De Steeg (Sleutelweg, Schepenbank), is het gebied ten Westen van De Steeg aangeduid als toekomstig woongebied. Aansluitend bij de bebouwing aan De Steeg, Sleutelweg en Schepenbank kan hier de nodige woningbouw plaatsvinden, zonder dat dit van wezenlijke invloed is op de structuur van Bemelen.





De woningbouw tot op heden.

In voorgaande hoofdstukken is de ontwikkeling van Bemelen aangegeven, eindigend bij de meest recent gerealiseerde complexgewijze woningbouw aan de Sleutelweg en Schepenbank. Dit buiten de oorspronkelijke wegenstructuur gelegen gebied is duidelijk herkenbaar als tijdseigen beeld van woningbouw.

Per 1 januari 2005 telde Bemelen 179 woningen en waren er 594 inwoners woonachtig. Dit laatste aantal vertoont sedert enige jaren een licht dalende trend.

1 overzicht woningbouw-
mogelijkheden





Woonbehoefte.

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



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

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

In de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005 – 2009 heeft een actualisatie plaatsgevonden van de planning van de woningbouw. De regiogemeenten zetten voor de jaren 2005-2009 in op het toevoegen aan de netto (nieuwbouw minus sloop) woningvoorraad van tenminste 3.350 woningen. Dit aantal is gebaseerd op de regionale en provinciale woningbehoefteprognose. Door de gemeenten zijn woningbouwprogramma's opgesteld waaruit blijkt welke bouwplannen er zijn voor de kernen van de

- 1 woningbouw
Sleutelweg
- 2 woningbouw
Sint Antoniusbank



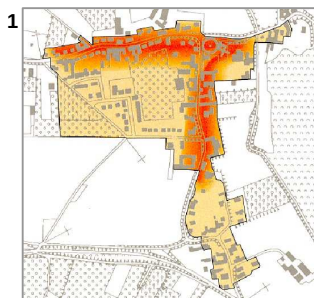
respectievelijke gemeenten. Het basisprogramma ligt binnen de indicatieve marges die de provincie heeft afgegeven (2.900 – 3.500 woningen). Voor de gemeente Margraten is het netto woningbouwprogramma voor de periode van 2005 – 2009 bepaald op 385 woningen.

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

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

Voor de kern Bemelen houdt dit in, dat over de periode 2002 t/m 2014 55 woningen gebouwd mogen worden. Daarvan zijn er inmiddels 3 gereed gemeld. Bij 6 woningen is sprake van zachte plannen.





Ruimte voor nieuwbouw.

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

Het belang van de bestaande voorraad.

De bestaande woningvoorraad is 179 woningen groot. Nieuwbouw tot 2010 kan volgens de Regionale Woonvisie maximaal 52 (55-3) woningen aan de bestaande woningvoorraad toevoegen. Dat is slechts een uitbreiding met 30%. De rol van nieuwbouw is dus beperkt als het erom gaat in de huisvesting van de bevolking van Bemelen te voorzien. Wanneer de invloed van nieuwbouw wordt afgezet tegen de toename van het percentage personen ouder dan 55, dan is duidelijk dat goede huisvesting voor een belangrijk deel afhangt van aanpassing van de bestaande voorraad.

1 contour om Bemelen

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



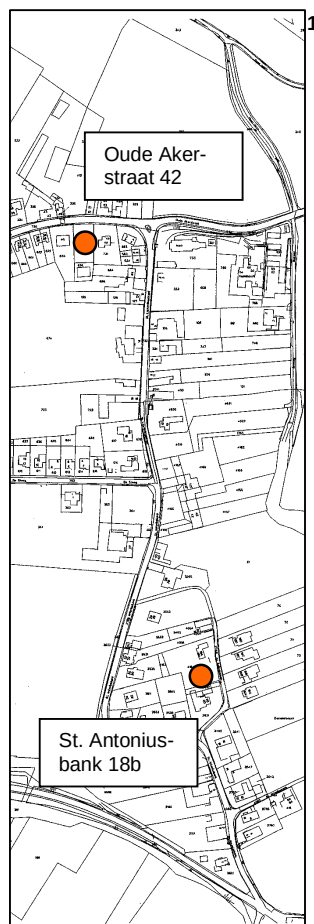
Voor goede ouderenhuisvesting (de behoefte daaraan binnen Bemelen is in het Volkshuisvestingsplan Margraten 1996-2010 (ETIL, 1999) reeds onderkend) is de gemeente steeds meer genoodzaakt ook binnen de bestaande woningvoorraad naar oplossingen te zoeken. De bestaande woningvoorraad is veelal gunstig gelegen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

Inbreidingslocaties.

Bemelen beschikt over slechts enkele locaties, waar, gelet op hun ligging (geen cultuurhistorische waarden of fysieke/-milieuhygiënische beperkingen aanwezig) of op grond van een vigerend bestemmingsplan, in beginsel inbreiding kan plaatsvinden. Het op het eerste gezicht daarvoor in aanmerking komende binnen-gebied tussen Oude Akerstraat, St. Laurentiusstraat en De Steeg is thans niet aan de orde. Fysiek is hier de ruimte aanwezig om, in aansluiting op de eerdere uitbreidingen aan Sleutelweg en Schepenbank, een woningbouwlocatie voor de komende jaren te ontwikkelen. Echter de locatie is in eigendom en gebruik bij een goed renderend agrarisch bedrijf en derhalve thans niet beschikbaar voor woningbouw. Daarnaast beschikt de gemeente Margraten reeds over gronden geschikt voor woningbouw, binnen de om Bemelen getrokken contour.

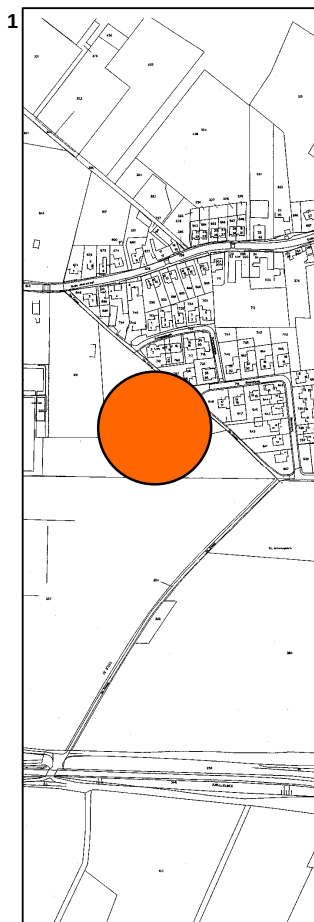
Wel geschikt en beschikbaar zijn 2 kleine locaties, gelegen aan Oude Akerstraat 42 (1 woning) en St. Antoniusbank 18b (1 woning). Deze locaties betreffen vigerende titels, welke in dit plan gehandhaafd worden.

De locatie aan de Oude Akerstraat is gelegen binnen de stankcirkel van het agrarisch bedrijf, gelegen aan Oude Akerstraat 51. In de "Handleiding Bestemmingsplannen c.a." was tot voor kort het geldende provinciale beleid ten aanzien van nieuwbouw van stankgevoelige objecten binnen stankcirkels verwoord. Uitgangspunt is geen nieuwbouw van stank-



1 ligging
inbreidingslocaties





gevoelige objecten. Van dit uitgangspunt kan worden afgeweken, voor onder meer het invullen van reeds bestaande bouwtitels, onder de navolgende voorwaarden:

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

De betreffende bouwtitel aan de Oude Akerstraat voldoet aan deze voorwaarden:

- op grond van het geldende bestemmingsplan "Kern Bemelen" is woningbouw op de betreffende locatie toegestaan;
- de milieukundige situatie wijzigt niet;
- door de positionering van het bouwvlak en het bijbouwvlak kan er voldoende garantie worden gegeven, dat de stedenbouwkundige situatie er niet op achteruit gaat;
- het betreffende agrarische bedrijf beschikt amper nog over uitbreidingsmogelijkheden en is reeds tussen burgerwoningen gelegen. Het bedrijf wordt dus door de bouw van een nieuwe woning niet extra gehinderd.

1 ligging
uitbreidingslocatie
De Steeg

Een mogelijke inbreidingslocatie in de toekomst betreft het perceel aan de Schepenbank, achter de woning Sleutelweg 22. Hier is fysiek de ruimte aanwezig om aan deze woonstraat een extra woning te realiseren. Vooralsnog staat de problematiek van de externe veiligheid realisering van deze woning in de weg. Op het moment dat genoemde problematiek wordt opgelost, vormt woningbouw een aanvaardbare invulling van deze open plek. Derhalve wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die de bouw van een woning mogelijk maakt, mits de externe veiligheidssituatie dit toelaat.



Uitbreidingslocatie De Steeg.

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

De locatie grenst aan de noord- en oostzijde aan de bestaande bebouwing langs respectievelijk Sleutelweg en Schepenbank. Bij de realisering van woningbouw aan beide straten is rekening gehouden met verdere bebouwing van de locatie De Steeg: beide wegen lopen nu nog dood op de onverharde weg De Steeg, maar kunnen in de uitbreidingslocatie verlengd worden. Via de weg De Steeg staat de uitbreidingslocatie ook in verbinding met de Oude Akerstraat en de St. Laurentiusstraat. Aan de westzijde grenst de locatie aan de sportvelden van Bemelen. De zuidzijde van de locatie (bepaalt door de ligging van de contour) grenst direct aan het buitengebied en ziet uit over het open buitengebied ten zuidwesten van de kern.

De omvang van de uitbreidingslocatie bedraagt ongeveer 1,3 ha. Bij een dichtheid van 15-20 woningen per hectare, betekent dit, dat op de locatie circa 20-25 woningen gerealiseerd kunnen worden. In de Regionale Woonvisie zijn voor de locatie circa 32 woningen gereserveerd. Daarbij werd echter uitgegaan van een grotere omvang van de locatie, deels buiten de contour. Daarvan is nu geen sprake.

De woningbouw in het bestemmingsplan.

Zoals uit het schema voor de fasering van de woningbouw blijkt, is de uitbreidingslocatie De Steeg voor zover gelegen binnen de contour en onderdeel van dit bestemmingsplan geheel voorzien in een eerste fase. De gemeente Margraten wil hieraan op korte termijn invulling geven. Derhalve wordt de uitbreidingslocatie De Steeg, voor zover deze deel uitmaakt van dit bestemmingsplan, rechtstreeks voor woondoeleinden bestemd.

Fasering woningbouw:

uitbreidingslocatie

De Steeg:

- 1^e fase : 23 won.
- 2^e fase : 9 won.
- totaal : 32 won.

inbreidingslocaties:

- totaal: 2 won.

reservering onvoorziene
ontwikkelingen:

- totaal: 18 won.

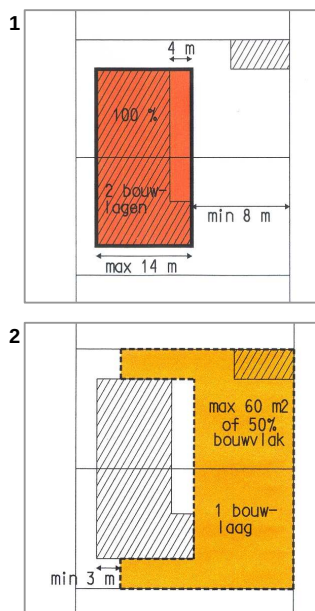
totaal:

- 2007-2009: won.
- 2010-2014: won.
- totaal: 52 won.

1

1 fasering woningbouw
op basis van
Regionale Woonvisie





De bestaande woningvoorraad geregeld.

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

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

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

- 1 regeling bouwvlak
- 2 regeling bijbouwvlak



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

Specifieke aandachtsvelden.

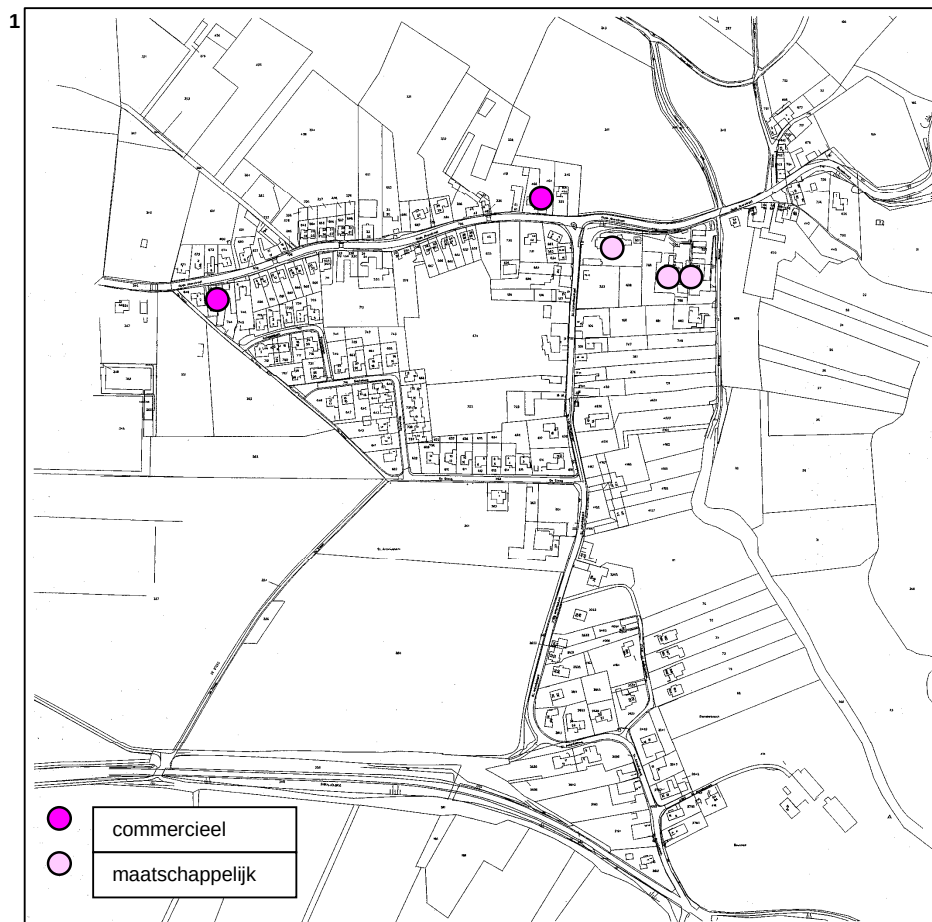
De gemeente Margraten streeft naar het bevorderen van her-/verbouw of bouw van woningen, zodanig dat daarbij beter aangesloten wordt op de bewoning door ouderen (aanpasbaar bouwen, seniorenlabel).

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

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

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





1 aanwezige voorzieningen

Basispakket aan voorzieningen aanwezig.

Dit bestemmingsplan is een momentopname, maar daarbij valt te constateren dat de voornaamste basisvoorzieningen, behorende bij een kern van deze omvang, op commercieel en maatschappelijk gebied aanwezig zijn. Het draagvlak van Bemelen is daarnaast dusdanig beperkt, dat een groter aantal voorzieningen niet in de lijn der verwachtingen zou liggen.

Bemelen beschikt over één detailhandelsvoorziening, in de vorm van een verswinkel aan de Oude Akerstraat. De bevolking van Bemelen is voor overige detailhandel/dienstverlening aangewezen op de nabij gelegen kernen Cadier en Keer of Maastricht. Het ontbreken van meer dit soort voorzieningen is een zodanig vertrouwd beeld in kernen van deze omvang dat dit geen aanleiding tot opmerkingen geeft.



In de horecasfeer is ook slechts één gelegenheid aanwezig. Het betreft een café aan de Oude Akerstraat.

Op maatschappelijk gebied zijn 3 voorzieningen aanwezig. Centraal in de kern is aan de St. Laurentiusstraat de kerk gelegen. Rondom de kerk is de begraafplaats gelegen. Ter zijden van de kerk zijn aan de Oude Akerstraat, maar bereikbaar via de Bosweg het gemeenschapshuis en de basisschool gesitueerd.

Voor zaken als een huisarts of tandarts is de kern Bemelen aangewezen op Cadier en Keer of Maastricht. Gelet op de korte afstand naar deze kernen vormt dit geen bezwaar.

De uitkomst van de bedrijfsbezoeken.

Om een goed beeld te krijgen van de continuïteit en toekomstplannen van de commerciële voorzieningen zijn bedrijfsbezoeken gehouden. Uit de bezoeken is gebleken dat de aanwezige voorzieningen vooralsnog op de huidige voet verder willen gaan of aan een beperkte uitbreiding denken. Het café heeft aangegeven uit te willen breiden met 60 tot 75 m².

Veranderde draagvlakken en behoeften.

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

In het plan is aan de positief bestemde voorzieningen, waar de perceelsomvang dit toelaat, een beperkte uitbreidingsruimte gegeven om op mogelijke ontwikkelingen in de toekomst te kunnen inspelen. Daarbinnen valt ook de gewenste uitbreiding van het café aan de Oude Akerstraat.



1



2

1 verswinkel

2 café





Nieuwe ontwikkelingen.

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

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

De gemeente rekent het tot haar taak bovenstaande visie te verwezenlijken door middel van een adequate planologische regeling. Uitgangspunt daarbij is, dat de bovengrens van nieuwe ontwikkelingen het huidige draagvlak en verzorgingsgebied van Bemelen niet mag overstijgen. Soms is het daarom nodig dit te onderstrepen door een maximale maat te verbinden aan de voorziening.

- 1 gemeenschapshuis
en basisschool
- 2 kerk met pastorie
en begraafplaats



Enkele aandachtspunten.

Cultureel-maatschappelijke voorzieningen en verenigingen onttrekken zich nog aan de getalsmatige wetten van commercie en draagvlak of lijken alleen afhankelijk van vrijwilligersinzet. De intentie van het gemeentebestuur is dit in het belang van de gemeenschap zo te laten.

Desondanks moet ook op dit terrein op den duur rekening worden gehouden met een meer zakelijke benadering op het terrein van accommodaties en de exploitatie ervan. Wanneer een en ander opschuift naar een meer commerciële benadering dan verzet zich dit bestemmingsplan daar niet tegen. Wanneer het ertoe leidt dat accommodaties opnieuw gehuisvest moeten worden treedt de fase van bestemmingsplanherziening in. In het plan is de huidige situatie als uitgangspunt genomen voor de juridische regeling.

Inrichtingen:

aard:	categorie:
- verswinkel:	1 (10 m)
- café-zaal:	3 (50 m)
- kerk:	2 (30 m)
- gemeen-	
schapshuis:	3 (50 m)
- basisschool:	2 (30 m)

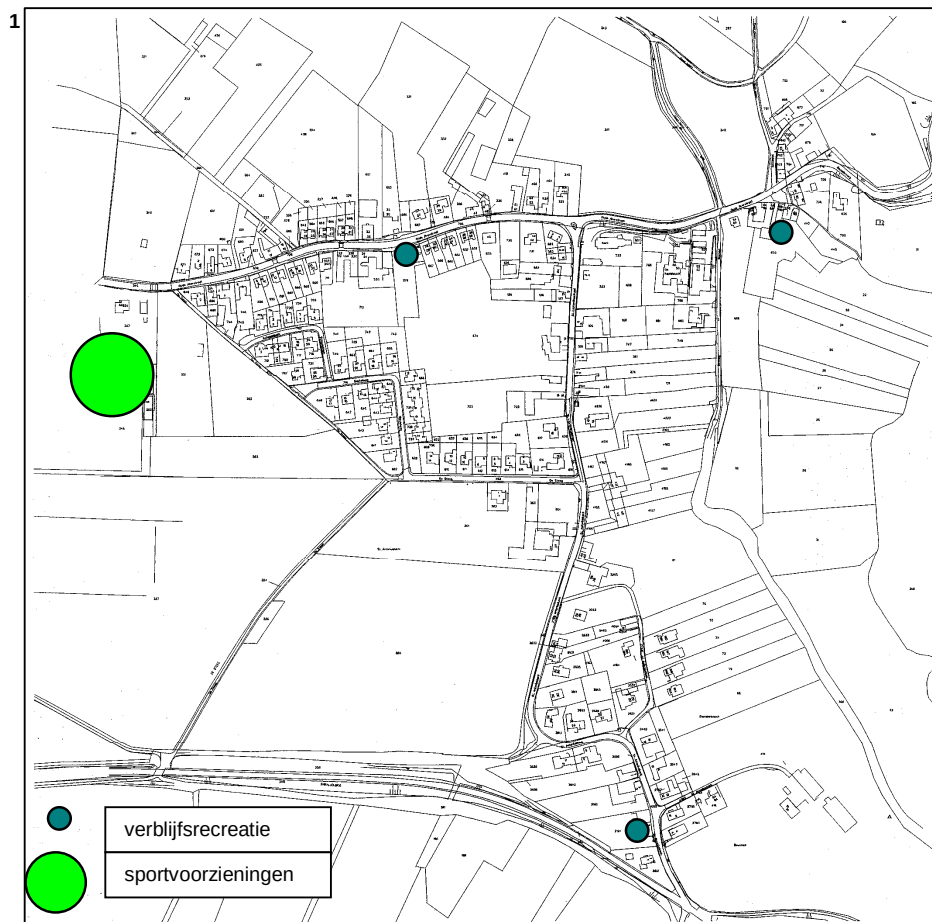
1

Invloed op de omgeving.

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

1 overzicht voorzieningen





Historisch bebouwingspatroon drager van toeristisch-recreatieve kwaliteit.

1 aanwezige
toeristisch-recreatieve
voorzieningen

Er gaat voor iedereen doorgaans een behoorlijke aantrekkingskracht uit van een dorpskern, waarvan het oorspronkelijke stratenpatroon nog intact is en grotendeels omgeven met authentieke bebouwing. In Bemelen is hiervan sprake rond de T-structuur, gevormd door Oude Akerstraat, St. Laurentiusstraat en St. Antoniusbank. Daarnaast zijn ook potentiële kwaliteiten gelegen in de wisselwerking met het omringende landschap.

Tot de belangrijke componenten, die Bemelen aantrekkelijk maken, behoort het centrale deel van de T-structuur aan de St. Laurentiusstraat met kerk, pomp-put en meiboom.





1



2



3

Daarnaast behoren hiertoe ook de overige rijks- en gemeentelijke monumenten (vooral boerderijen en een enkel woonhuis), alsmede het aanwezige reliëf in het buitengebied met op de hellingen van Bemelerberg en Mettenberg diverse vergezichten.

De aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten hebben in het verleden geleid tot het ontstaan van enkele vormen van verblijfsrecreatie. Thans is in Bemelen op een drietal plaatsen recreatief verblijf mogelijk. In het geval van de bed and breakfast voorziening aan de Sint Antnoiusbak en de vakantieappartementen bij Oude Akerstraat 58 betreft dit een bedrijfsmatig geëxploiteerde voorziening. Bij het vakantieappartement bij Oude Akerstraat 26 is sprake van een particuliere exploitatie bij een woning.

- 1 bed and breakfast
- 2 vakantieappartement
- 3 parkeergelegenheid
- gemeenschapshuis



1



Groen- en sportvoorzieningen beperkt in omvang.

Groenvoorzieningen zijn in Bemelen nauwelijks aanwezig. Als zodanig kunnen alleen worden aangemerkt het groen rond kerk en begraafplaats, gemeenschapshuis en basisschool. Specifieke groenvoorzieningen met speelmogelijkheden zijn in de kern niet aanwezig. Door het ontbreken van groen in de bebouwde kom zelf zijn de inwoners aangewezen op de uitlopmogelijkheden, die het aangrenzende buitengebied in zich heeft.

De sportvoorzieningen beperken zich tot een voetbalveld met trainingsmogelijkheid en een verhard handbalveld aan de Oude Akerstraat, westelijk van de kern. Deze zijn buiten het plangebied gelegen.

T-structuur als wervend middelpunt.

Het eerder beschreven historisch bebouwingspatroon kent één van zijn markantste punten rond de St. Laurentiusstraat. Dit ruimtelijk (centrale ligging) en functioneel (kerk, café-zaal) middelpunt van de kern heeft als minpunt het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen.

Bij het gemeenschapshuis is wel parkeergelegenheid aanwezig, maar deze ligt op enige afstand van kerk en café-zaal. Daardoor worden auto's ook aan de straat geparkeerd, wat ten koste gaat van de verkeersveiligheid en de verblijfskwaliteit.

De verblijfskwaliteit rond het centrale deel van de T-structuur kan verbeterd worden door het vinden van aanvullende parkeervoorzieningen, alsmede kan door herinrichting nog verder opgewaardeerd worden. Een en ander is sterk afhankelijk van het beschikbaar komen van de benodigde ruimte. Thans ontbreekt deze nog en zal vooralsnog de situatie met op bepaalde momenten geparkeerde auto's langs de straat blijven bestaan.

1 wegkruis

St. Laurentiusstraat



Bemelen fungeert thans al als vertrekpunt voor bezoekers van het aangrenzende buitengebied met zijn uitzichtpunten (wandel- en fietsroutes). Wanneer Bemelen kans ziet deze functie te vergroten, groeien de kansen voor bestaande ondernemingen, zoals in de horeca en detailhandel, en worden nieuwe mogelijkheden geschapen voor kleinschalige bedrijvigheid in dit kader en daarmee is dan de lokale werkgelegenheid gediend. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid grotere voormalige agrarische bouwvolumes een bestemming te geven ten behoeve van de toeristisch-recreatieve functie van de kern.

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

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

Belangrijke impulsen daarbij zijn een verbetering van de kwaliteit van bestaande verblijfsaccommodaties, het stimuleren van kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties (verbouwing monumentale boerderijen) en verfraaiing van de dorpskernen.

Momenteel worden meer en meer concrete gedachten neergelegd over de teruglopende agrarische functie van het Heuvelland. De zogenaamde plattelandsvernieuwing rond (voormalige) agrarische bedrijven kan ook beperkte doorwerking hebben voor enkele bedrijven in Bemelen. Het bestemmingsplan verzet zich daar niet tegen. Boerderijverkoop van eigen producten, logies in diverse vormen en (ambachtelijke) nevenactiviteiten worden dan mogelijk.





2

Inrichtingen:	
aard:	categorie:
- bed and breakfast (4 kamers):	1 (10 m)
- sportvelden:	3 (50 m)
- vakantie- appartementen:	n.v.t.
- vakantie- appartement:	n.v.t.

De gemeente Margraten is van mening dat een logiesvorm als kamperen bij de boer, alleen past in het buitengebied. In de bebouwde kom van Bemelen wordt dit uitgesloten. Er worden teveel ongewenste neveneffecten, zoals geluidshinder en verstoring van de privacy, verwacht. Wel aanvaardbaar binnen de bebouwde kom zijn bed and breakfastvoorzieningen en vakantieappartementen. Hiermee wordt beoogd een ruimtelijke kwaliteitsslag te maken op het gebied van de verblijfsrecreatie en bij het instandhouden van monumentale en karakteristieke panden, dan wel andere grootschalige bebouwing. Onder voorwaarden zijn bij woningen, verspreide dorpsvoorzieningen en agrarische bedrijven dergelijke verblijfsrecreatieve voorzieningen toegestaan. De voorwaarden hebben onder meer betrekking op de in stand te houden waarden en eventuele hinder en overlast voor de omgeving.

Groenvoorzieningen in uitbreidingslocatie.

Het realiseren van groenvoorzieningen binnen het bestaand bebouwd gebied van Bemelen is niet aan de orde. De uitlopmogelijkheden in het aangrenzende buitengebied compenseren de geringe hoeveelheid groen meer dan voldoende. Bij de uitbreidingslocatie De Steeg zal wel worden voorzien in enige groen- en speelvoorzieningen.

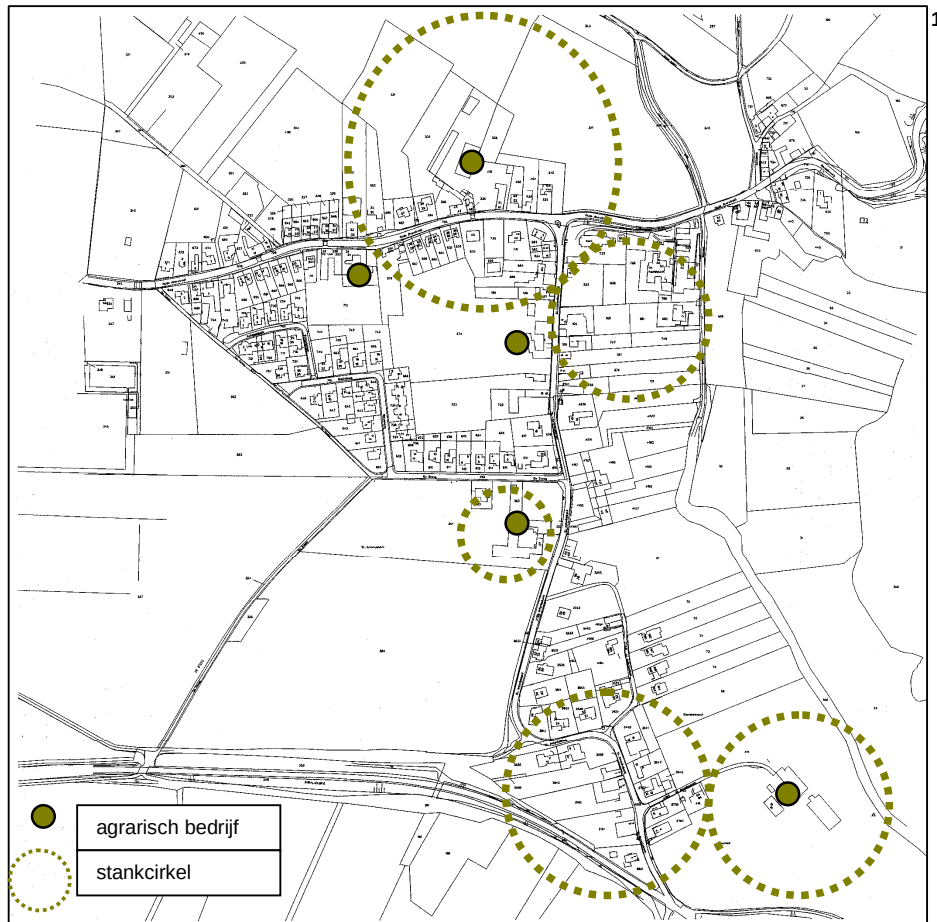
Effecten op de omgeving.

Het overzicht met de toeristisch-recreatieve voorzieningen laat ook de effecten op de omgeving zien van de aanwezige inrichtingen. Per inrichting is de categorie conform de staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" weergegeven, alsmede de daarmee samenhangende indicatieve afstanden ten opzichte van gevoelige bestemmingen (woningbouw) in de omgeving. Met behulp van de afstanden kan bepaald worden of nieuwe gevoelige bestemmingen in de omgeving van de inrichting ingepast kunnen worden. Voor de aanwezige woningbouwmogelijkheden vormen deze geen beletsel. De uitbreidingslocatie De Steeg is op voldoende afstand van de sportvelden met verlichting gelegen.

- 1 buitengebied,
oostelijk van Bemelen
- 2 overzicht toeristische
en recreatieve
voorzieningen



Agrarische bedrijven



Nog beperkte agrarische bedrijvigheid aanwezig.

De agrarische bedrijven stonden eens aan de basis van de bloei van Bemelen. Nu is er nog maar een klein aantal over. In de veranderde omstandigheden is het aantal (milieuhygiënische) belemmeringen toenomen.

Dit bestemmingsplan vergroot het aantal belemmeringen niet verder. Andersom vormen de nog aanwezige agrarische bedrijven met een stankcirkel een beperking voor het bouwen van woningen en andere stankgevoelige functies.

De uitkomst van de bedrijfsbezoeken.

Om een goed beeld te krijgen van de continuïteit van de (agrarische) bedrijven zijn deze bezocht. Uit de bezoeken is gebleken dat het merendeel van de

1 aanwezige
agrarische bedrijven
met stankcirkels



1



bedrijven op de huidige voet verder wil gaan. Een enkel bedrijf denkt op termijn aan afbouwen en onderzoekt de mogelijkheden voor hergebruik van de agrarische bebouwing.

De regeling van de agrarische bedrijfsdoeleinden.

In de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden is het Bouwkavel-op-maat-plus (BOM+) beleid van de provincie Limburg vertaald. Conform dit beleid zijn geen grootscheepse uitbreidingsmogelijkheden voor de aanwezige agrarische bedrijven opgenomen. Op het moment dat dergelijke uitbreidingen aan de orde zijn, zal maatwerk moeten worden verricht, waarbij in samspraak met de provincie zal worden bepaald wat de uitbreidingsmogelijkheden zijn en welke tegenprestaties op het gebied van landschappelijke inpassing en landschapsbouw in het buitengebied daar tegenover moeten staan. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zowel op de agrarische bouwkavel als in het buitengebied is daarbij uitgangspunt.

2



De realiteit in Bemelen is vooralsnog dat agrarische bedrijven tengevolge van de ligging in de kern moeilijk kunnen uitbreiden. In veel gevallen ontbreekt zowel de fysieke als ook de milieuhygiënische ruimte voor uitbreiding. Bij de agrarische bedrijfsdoeleinden is sprake van twee grenzen: de bestemmingsgrens (die alles, wat in het veld zo te zien bij het bedrijf behoort, begrenst) en de bouwgrens (die het gebied waarop gebouwd mag worden begrenst). De uitbreidingsmogelijkheden hangen nauw met deze grenzen samen:

- binnen bouwgrens: uitbreiding rechtstreeks toegelaten;
- tussen bouw- en bestemmingsgrens: uitbreiding mogelijk via vrijstelling (onder lichte voorwaarden).

Buiten het agrarisch bedrijfsperceel is geen bebouwing voorzien.

Een goede landschappelijke inpassing van de agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken kan zo nodig worden afgedwongen via nadere eisen. Deze vormen de vertaling van het BOM+ beleid, zoals dat door de provincie wordt gevoerd.

1 agrarisch bedrijf

2 agrarisch bedrijf



Nieuwe mogelijkheden voor het agrarische bedrijfsperceel.

In het kader van de plattelandsontwikkeling/-vernieuwing worden ruimere mogelijkheden geboden om bij de agrarische bedrijven nevenactiviteiten op het gebied van recreatie, zorg en beheer van natuur en landschap te ontplooien (verbreding van de bedrijfsactiviteiten). Een vrijstellingsmogelijkheid daartoe maakt deel uit van de bestemming.

Verblijfsrecreatie (vakantieappartementen of vakantie woningen, kamperen bij de boer) maakt daarvan geen deel uit, gelet op de ongewenste neveneffecten, die dit op de omliggende woonomgeving kan hebben. Bij gehele of gedeeltelijke beëindiging van de agrarische bedrijvigheid, wat bij een aantal bedrijven gezien de omvang van de activiteiten en de opvolgingssituatie niet ondenkbeeldig is, kan de agrarische bebouwing benut worden voor woondoeleinden.

Een wijzigingsbevoegdheid daartoe is onder de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden opgenomen. Deze dient dan wel beperkt te blijven tot het monumentale of beeldbepalende gedeelte. Bij verandering in een woonbestemming is zelfs voorwaarde dat de overige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, zonder dat dit mag leiden tot onevenredige aantasting van het meest doelmatige gebruik.

De overige agrarische gronden.

De door bebouwing omgeven enclave met laagstam boomgaarden is onder de bestemming "agrarisch gebied" gebracht. Binnen de enclave zijn geen waarden, die bijzondere bescherming behoeven aanwezig. Dit geldt evenzo voor het weiland gelegen tussen de uitbreidingslocatie De Steeg en de sportvelden.

Aan de overige agrarische gronden buiten de kern is, op grond van het meer kleinschalige verkavelingspatroon en de aanwezigheid van incidentele natuurlijke en landschappelijke waarden in de vorm van kleinschalige landschapselementen (hoogstamboomgaarden, hagen), de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" toege-



1 agrarische enclave met laagstamboomgaarden



1

Agrarische bedrijven:		
adres:	stank-	
	cirkel*:	
- Oude Akerstraat 24		
fruitteelt:	n.v.t.	
- Oude akerstraat 51		
gemengd: melkvee,		
akkerbouw	100 m	
- St. Laurentiusstr. 14-16		
fruitteelt	n.v.t.	
- St. Antoniusbank 27		
gemengd: fokvee,		
akkerbouw	25 m	
- St. Antoniusbank 10		
(buitengebied)		
...	50 m	
- St. Laurentiusstraat 5		
paarden (hobby)	50 m	
- St. Antoniusbank 5		
... (hobby)	100 m	
* conform milieuvergunning		

kend. Binnen deze bestemming is vergroting van het bouwblok van bestaande agrarische bedrijven, via wijziging, mogelijk. De gebruikelijke werkzaamheden zijn, mede ter bescherming van de kleinschalige landschapselementen, aan een aanlegvergunning gebonden.

Effecten op de omgeving.

Bijgaand overzicht laat de effecten op de omgeving zien van de aanwezige agrarische bedrijven. Per bedrijf is de straal van de stankcirkel weergegeven, zoals die is bepaald aan de hand van de richtlijn "Veehouderij en stankhinder" en de brochure "Veehouderij en Hinderwet 1985". Met behulp van de stankcirkels kan bepaald worden of nieuwe gevoelige bestemmingen in de omgeving van het bedrijf ingepast kunnen worden.

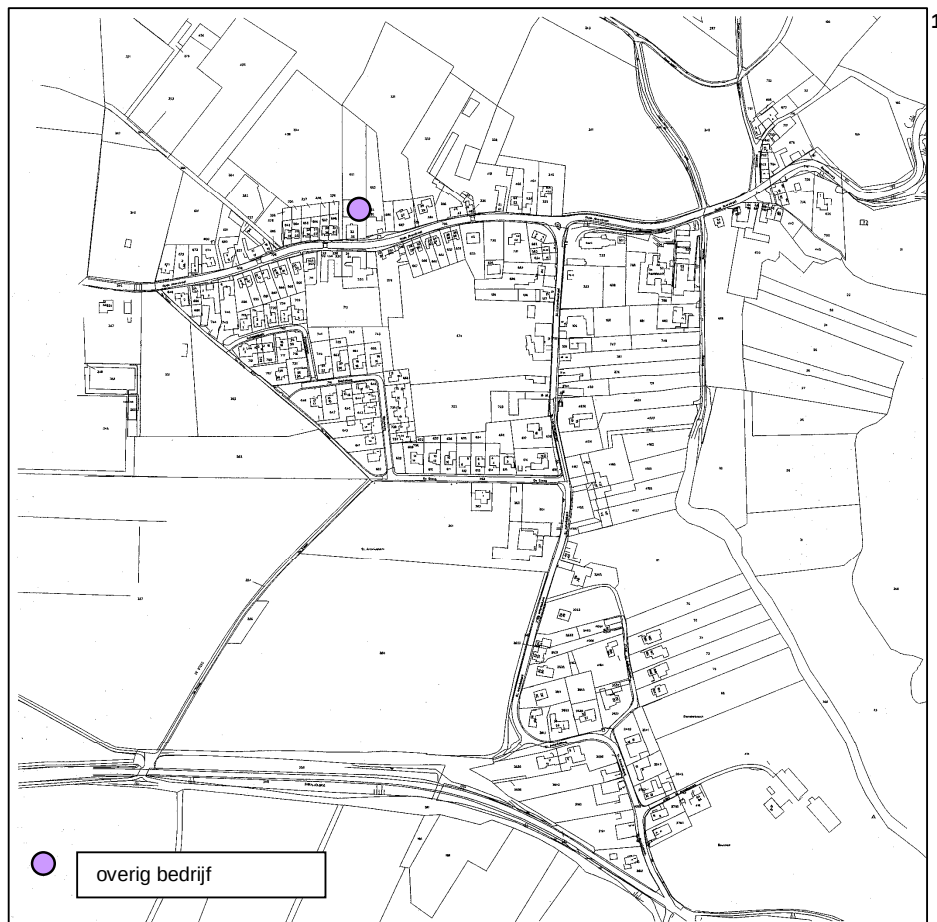
Voor de woningbouwmogelijkheid aan de Oude Akerstraat vormt de stankcirkel van het agrarische bedrijf Oude Akerstraat 51 in principe een beletsel. Pas na het vervallen van deze stankcirkels zou hier woningbouw mogelijk zijn. Gelet op het feit dat het hier een vigerende bouwtitel betreft, is de locatie toch tot "woondoeleinden" bestemd en van een bouwvlak voorzien, conform het vigerende bestemmingsplan (zie ook hoofdstuk "wonen"). De andere woningbouwmogelijkheden zijn niet binnen een stankcirkel gelegen.

1 overzicht
agrarische bedrijven

Binnen de kern vinden op enkele plekken ook agrarische activiteiten op hobbymatige basis plaats (paardenhouderij). Daarnaast zijn in het buitengebied rond Bemelen enkele agrarische bedrijven gelegen, waarvan de stankcirkels zich uitstrekken tot over de kern. Dit heeft geen consequenties voor de woningbouwmogelijkheden, maar legt in een aantal gevallen wel beperkingen op aan in het plan op te nemen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden.



Overige bedrijven



Beperkte overige bedrijvigheid.

In Bemelen is slechts één bedrijf gevestigd, zijnde een groothandel in gewasbeschermingsmiddelen. Bij het bedrijf zijn enkele personeelsleden werkzaam. Nieuwe ontwikkelingen zullen min of meer afhankelijk worden gesteld van de ligging, zodat uitbreiding of veranderingen in de bedrijfsactiviteiten aan regels gebonden zijn. De inzet daarbij is steeds een betere afstemming op de omgeving.

1 aanwezige
overige bedrijven

De bedrijven bezocht.

Ook het bedrijf is bezocht. Daaruit is naar voren gekomen dat het bedrijf op de huidige voet verder wil gaan. Slechts een beperkte uitbreiding wordt nagestreefd. Verplaatsing van het bedrijf ligt, gelet op de in de loop der jaren gedane investeringen, niet voor de hand en zou hoge kosten met zich meebrengen.



1



Een redelijke uitbreidingsmogelijkheid.

Het te regelen bedrijf wordt, voor zover mogelijk en passend binnen het provinciaal en gemeentelijk planologisch beleid, voorzien van een redelijke uitbreidingsmogelijkheid voor een gezonde bedrijfsontwikkeling, conform de tijdens het bedrijfsbezoek geuite wens. Extra ruimte om vanuit milieuoogpunt "schoner" te kunnen werken is daarbij gezien.

2



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

Gelet op de beperkte schaal van het bedrijf en de aard van de omgeving, behoort wijziging tot woon-doeleinden, na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, tot de mogelijkheden.

Nieuwe werkgelegenheid in opmars.

Traditionele vormen van werkgelegenheid verdwijnen steeds meer. Zorgverlening en diensten nemen steeds meer de plaats in van de verdwijnende werkgelegenheidsvormen. Binnen de schaal van Bemelen leidt dit tot weinig spectaculaire veranderingen, maar als die zich voordoen wordt gekeken of dit valt te werkstellen met zo min mogelijk hinder en een goede inpassing in de woonomgeving.

Daar waar informatica en telecommunicatie het mogelijk maken meer aan huis gebonden werkplekken te realiseren, wordt dit door het gemeentebestuur als een tijdelijke onomkeerbare ontwikkeling gezien. In de bestemmingsplanregeling met betrekking tot de bestemming "Woondoeleinden" wordt deze nieuwe ontwikkeling gezien als een zaak inherent aan heden-

- 1 groothandel in
gewasbeschermings-
middelen
- 2 idem



daags wonen. Om het ondergeschikte karakter te bewaken en het karakter van de woonbuurt niet aan te tasten is bepaald, dat de woonfunctie van de woning in overwegende mate moet worden gehandhaafd.

Hinder voor de omgeving beperkt.

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

Binnen de weergegeven afstand van de groothandel zijn geen van de woningbouwmogelijkheden gelegen.

Externe veiligheid.

Voor de groothandel in gewasbeschermingsmiddelen Oude Akerstraat 33 is op 25 mei 1999 een revisievergunning krachtens de Wet milieubeheer verleend. In de vergunning is opgenomen dat binnen de inrichting niet meer dan 10.000 kilogram aan bestrijdingsmiddelen per opslagplaats mag worden opgeslagen. Er zijn binnen de inrichting drie brandcompartimenten ingericht. In totaal mag er 30 ton aan verpakte gevaarlijke stoffen (bestrijdingsmiddelen) worden opgeslagen. Aan de voorzijde van de opslagvoorzieningen is een laad en losruimte gelegen. De afstand tussen de opslagvoorziening (compartiment C) tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 6,1 meter (Oude akerstraat 35).

In verband met de inwerkingtreding van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna te noemen: Barim) is tevens de Wet milieubeheer per 1 januari 2008 gewijzigd. In de nieuwe systematiek geldt dat alle inrichtingen onder de algemene regels van het Barim vallen, tenzij sprake is van een gpbv-installatie (beter bekend als de IPPC-bedrijven) genoemd in artikel 8.1 van de Wm.

Overige bedrijven:

aard: categorie:

- groothandel in
gewasbeschermings-
middelen,

Oude Akerstraat 33:

3 (100 m)

1

1 overzicht bedrijven



Daarnaast worden in bijlage 1 (uitzonderingsbijlage) van het Barim de activiteiten genoemd die vergunningplichtig zijn. Het uitgangspunt is dat alle inrichtingen onder de algemene regels vallen en dat de vergunningplicht de uitzondering vormt. In de uitzonderingsbijlage is onder categorie "o" aangegeven dat opslagvoorzieningen van meer dan 10 ton verpakte gevaarlijke stoffen worden uitgesloten van het Barim. Opslagvoorzieningen van meer dan 10 ton vallen tevens onder het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (hierna te noemen: Bevi).

Gelet op het voorgaande, de bedrijfsvoering bij het bedrijf en op de hoeveelheid opslag aan gevaarlijke stoffen (10 ton) per opslagplaats valt de inrichting onder de werkingssfeer van het Barim. De inrichting valt gezien de hoeveelheid opslag per opslagvoorziening (10 ton) dus niet onder de werkingssfeer Bevi. Gezien het feit dat de inrichting onder de werkingssfeer van het Barim valt zal voldaan moeten worden aan de eisen die in het Barim en de daaraan gekoppelde Ministeriële regeling (Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, hierna te noemen: Ramin) zijn opgenomen.

In de regeling zijn onder andere voorschriften/bepalingen opgenomen ten aanzien van de externe veiligheid. Deze zijn onder andere gericht op de afstand tussen de opslag en kwetsbare objecten ofwel woningen van derden (Oude Akerstraat 35).

Afstandseisen volgens Barim/Ramin.

De dichtstbijzijnde woning van derden is gelegen op circa 6,1 meter van de opslag gevaarlijke stoffen (compartiment C). Volgens artikel 4.1, lid 3 van het Barim dient de afstand van de opslagvoorziening voor gevaarlijke stoffen, indien de opslagvoorziening als brandcompartiment is uitgevoerd, tot de dichtstbijzijnde woning van derden (kwetsbaar object) ten minste 8 meter te bedragen. In de situatie bij de groothandel in gewasbeschermingsmiddelen wordt niet voldaan aan de afstandseis van 8 meter. Op basis van artikel 6.25 van het Barim geldt echter een overgangstermijn van



3 jaar na inwerkingtreding van het Barim (1 januari 2008).

Dat betekent dat gedurende 3 jaar de afstand zoals opgenomen in de vergunning blijft gelden. Het Barim laat geen ruimte voor het stellen van maatwerkvoorschriften ten aanzien van dit aspect. Na het verstrijken van de termijn van drie jaar (in 2011) dient te worden voldaan aan de afstandseis van 8 meter.

Gelet op het bovenstaande, de bepalingen van het Barim en Ramin is er in het kader van het bestemmingsplan geen externe veiligheidsknelpunt en kan het bestemmingsplan met de daarin opgenomen uitbreidingslocatie worden vastgesteld.



1



2



3



Nieuwe woningbouw.

Aansluitend aan de laatste uitbreidingen rond Sleutelweg en Schepenbank wordt met de uitbreidingslocatie De Steeg voorzien in de mogelijkheid tot het bouwen van circa 23 woningen in de kern Bemelen. Uitgangspunt is om met inachtneming van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en waterhuishoudkundige waarden en aansluitend bij de bestaande bebouwingsstructuur, een kwalitatief hoogwaardig woningbouwplan te realiseren, aan de rand van de kern.

Voor de ontwikkeling van de locatie De Steeg zijn daarnaast de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

- rekening houden met de ligging van de contour ter plaatse;
- een op het volkshuisvestingsplan afgestemde woningdifferentiatie mogelijk maken, i.c. grondgebonden, (half)vrijstaande woningen;
- een goede landschappelijke inpassing/overgang naar het buitengebied ontwikkelen;
- met een beperkte infrastructuur, parkeren op eigen erf en groen, het landelijk karakter accentueren.

De locatie, zoals die in dit bestemmingsplan is opgenomen is geheel gelegen binnen de contour om de kern Bemelen.

De bestaande toestand van de locatie.

Qua geomorfologie is sprake van een wand met flauwe helling, overgaand in een min of meer vlak dalwandterras. De locatie loopt af van het zuidoosten (83+NAP) naar het noordwesten (77,5+NAP).

- 1 St. Antoniusbank nabij
entree De Steeg
- 2 St. Antoniusbank idem
- 3 De Steeg





De locatie is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied. De afwatering van het terrein vindt plaats in noordwestelijke richting naar het dal van de Sibbersloot. Dit vormt aanleiding een buffervoorziening aan de noordwestzijde van het plangebied te situeren. Aan de zuidzijde is mogelijk een voorziening voor de opvang van landelijk water noodzakelijk.

Ter plaatse van de locatie is deels sprake van een hoogstamboomgaard, deels van bouwland. De hoogstamboomgaard is grotendeels gekapt, het resterende deel van de fruitbomen verkeert in een slechte staat en zal op korte termijn gekapt worden. Verdere natuurwaarden zijn niet aanwezig.

Aan de oostzijde van De Steeg is nu de bebouwingsrand van Bemelen gelegen, vooral bestaande uit achter- en zijtuinen. De locatie geeft zicht op het landschap ten zuidwesten van Bemelen, bestaande uit open buitengebied, met op de achtergrond de groene rand van de golfbaan.

1 zicht op Sleutelweg
vanaf locatie De Steeg

De infrastructuur rond het plangebied bestaat uit de verbindingswegen Oude Akerstraat en St. Laurentiusstraat/St. Antoniusbank. Vanaf deze wegen zijn de woonstraten De Steeg, Sleutelweg en Schepenbank bereikbaar. Direct langs het plangebied ligt de landweg De Steeg. Het plangebied is bereikbaar vanaf de Oude Akerstraat en De Steeg.





De Steeg: opnieuw vormgeven rand Bemelen.

De bebouwingsrand van Bemelen wordt van oudsher bepaald door agrarische bebouwingscomplexen, met daartussen later gerealiseerde woningbouw. Er is sprake van een wisselend bebouwingspatroon, bestaande uit verder het landschap instekende hoeven, vaak omgeven door hoogstamboomgaarden, en minder ver het buitengebied instekende burgerwoningen.

Bij de woningbouw aan Sleutelweg en Schepenbank is van dit bebouwingspatroon geen sprake meer. Hier is nog slechts sprake van burgerwoningen, afwisselend met voor-, achter- of zijkant naar het buitengebied gesitueerd.

Belangrijk thema voor het verkavelingvoorstel voor de locatie De Steeg moet dan ook zijn het opnieuw vormgeven van de rand van Bemelen, gebruikmakend van de van oorsprong hierin voorkomende afwisseling van hoeven en burgerwoningen.

1 situatie
woningbouwlocatie



Hoeve-vormig complex in rand.

In het verkavelingvoorstel wordt uitgegaan van de situering van een hoeve-vormig bebouwingscomplex aan de zuidelijke rand van de locatie De Steeg. Dit complex, bestaande uit in carré-vorm aaneengesloten en geschakelde woningen, bepaalt door het grotere bouwvolume het beeld van buitenaf.

Daarnaast zijn, aansluitend bij de bestaande verkaveling van Sleutelweg en Schepenbank c.q. conform de lintbebouwing aan de Oude Akerstraat/St. Larentiusstraat, vrijstaande woningen gesitueerd. Op deze wijze zijn in de verkaveling 23 woningen ingetekend.

De ontsluiting vindt plaats vanaf De Oude Akerstraat en De Steeg. Daartoe is deels een verbreding van de landweg De Steeg, tot aan de Schepenbank, noodzakelijk. De bestaande woonstraat De Steeg wordt langs de zuidrand van de locatie doorgetrokken. Tussen beiden is een kortsluiting voorzien, waarop ook de Sleutelweg en Schepenbank aansluiten. Het resterende deel van De Steeg wordt in zijn huidige vorm als landweg gehandhaafd.

Het profiel van de nieuw aan te leggen straten bestaat in principe uit een rijbaan met parkeerstrook van 4.80 en 2.00 m breedte. Aan weerszijden daarvan is een trottoir gelegen met een breedte van 1.46 m.

Tussen de woningbouw en het sportpark is een groenzone voorzien, waarbinnen de afvoer van hemelwater plaatsvindt. Door middel van een enigszins verdiepte ligging/wadi's wordt dit water opgevangen en in noordelijke richting afgevoerd. De buffervoorziening bestaat uit een drietal in hoogteligging afnemende kamers, die naar gelang het aanbod van hemelwater na elkaar volstromen. De niet voor de opvang en afvoer van hemelwater noodzakelijke gronden, blijven vooralsnog agrarisch in gebruik.



1



2



3

- 1 locatie De Steeg
- 2 locatie De Steeg
- 3 zicht op aangrenzend Buitengebied





1 verkavelingvoorstel
De Steeg

Centraal op de locatie is een groen plein gesitueerd, met ruimte voor speelvoorzieningen, dat tevens als zodanig kan fungeren voor de woningen aan Sleutelweg en Schepenbank. Een diagonaal over het plein, verbindt het groen rond de buffervoorzieningen met het groen op het plein en zet dit via een verlengde Sleutelweg door in de bestaande woonwijk.

De bebouwing.

De bebouwing binnen het verkavelingvoorstel voor De Steeg bestaat uit:

- 14 vrijstaande woningen;
- 9 halfvrijstaande en geschakelde woningen, waarvan 5 starterswoningen met een kaveloppervlak van rond de 200 m², te realiseren in het kader van het 1000 woningen-plan van de provincie Limburg.





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

Onderzoek naar aanwezige waarden.

Archeologische waarden.

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

In het archeologisch vooronderzoek De Steeg (BILAN, 2006) wordt geconcludeerd dat het plangebied een middelhoge verwachting heeft op de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden. Deze middelhoge verwachting kon niet bevestigd worden door het archeologisch vooronderzoek. Gezien dat zowel tijdens het veldonderzoek als door terreinprospecties geen relevante archeologische indicatoren werden aangetroffen wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

1 bebouwing Sleutelweg

Flora en fauna.

Het grootste deel van de locatie bestaat uit een voormalige hoogstamboomgaard. De kwaliteit van de aanwezige hoogstam fruitbomen was/is zo slecht, dat deze allen gekapt zijn/zullen worden. De om de boomgaard aanwezige haag aan de zijde van De Steeg wordt gehandhaafd als scheiding tussen De Steeg en de parallel hieraan gelegen groenzone voor



de opvang en afvoer van hemelwater. Het resterende deel van de locatie is in gebruik als bouwland en kent derhalve geen natuurlijke waarden.

Om een en ander te verifiëren is een quick scan naar de flora en fauna gemaakt. Daarbij is zowel naar gebiedsbescherming als soortbescherming gekeken.

Het plangebied ligt op korte afstand van Habitatrichtlijngebied Bemelerberg en Schiepersberg en beschermd natuurmonument 't Rooth. Getoetst is of de aanleg van de nieuwe woonwijk ten westen van Bemelen een negatief effect heeft op de beschermde gebieden en de aangewezen habitattypen en –soorten. Dit blijkt niet het geval. Het opstellen van een verslechterings/verstoringstoets of voortoets passende beoordeling is niet noodzakelijk. Het plangebied is gelegen buiten de EHS en POG. Door de aanleg van de woonwijk gaan er geen wezenlijke waarden of kenmerken verloren die bescherming genieten in het vigerende bestemmingsplan. Mitigatie en compensatie van natuurwaarden is niet aan de orde.

Uit de bekende gegevens vanaf 1997 blijkt onderzochte kilometerhok waarin het plangebied gelegen is van betekenis voor flora en fauna. In het onderzochte hok komen verschillende planten –en diersoorten voor die staan vermeld op de Rode Lijst of zijn beschermd in het kader van de Flora –en Faunawet en de Habitatrichtlijn. Op basis van het veldbezoek, de beschikbare gegevens en het huidige gebruik wordt nader veldonderzoek niet noodzakelijk geacht. Het plangebied is van geringe betekenis voor beschermde of bedreigde flora en fauna. Door de voorgenomen ingreep worden geen populaties van beschermde soorten bedreigd of vernietigd. De ingreep heeft geen negatieve effecten op de duurzame instandhouding van in de kilometerhokken aangetroffen soorten. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora –en Faunawet is niet noodzakelijk.



Wateraspecten.

Beleid.

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

Afvoer schoon regenwater.

Het schoon regenwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld en via greppels en wadi's naar een centrale verzamelvoorziening afgevoerd. De greppels en wadi's zijn gelegen in een smalle groenzone parallel aan De Steeg. De centrale verzamelvoorziening, in de vorm van een buffer, is gesitueerd op het laagste punt van de locatie, op de plek waar De Steeg aansluit op de Oude Akerstraat. Vanuit deze buffer, maar ook vanuit de greppels en wadi's vindt infiltratie plaats. Daarnaast zal de buffer worden voorzien van een leegloopconstructie op de Bemelerweg, opdat de buffer weer over de benodigde capaciteit kan beschikken voordat een volgende bui valt.

De capaciteit van de buffer is bepaald op basis van een regenduurlijn $T=25$ (45,5 mm in 6 uur) en moet 666 m³ bedragen. Uitgaande van toe te passen taludhellingen van 1:3 en een maximale diepte van 1 m, moet bij de weergegeven driehoekige vorm van de buffer gedacht worden aan een ruimtebeslag van 800 m²



1



Door opvang (regenwatertanks) en hergebruik (besproeiing tuin, kraan in tuin of washok) van hemelwater bij de woningen te stimuleren, kan de benodigde opvang-/infiltratiecapaciteit nog beperkt worden.

Afvoer vuilwater.

De naast gelegen woonstraten Sleutelweg en Schepenbank zijn gemengd gerioleerd en voeren het water af richting Bemelerweg, door middel van een riool gelegen in de veldweg De Steeg. Binnen de uitbreidingslocatie is een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. Het hiervan afkomstige vuilwater zal worden aangesloten op het aanwezige gemengde riool in de veldweg De Steeg. Zo nodig zal de kwaliteit en beschikbare afvoer kwaliteit van dit riool worden verbeterd.

Opvang afstromend landelijk water.

Aan de zuidkant van de locatie De Steeg wordt een greppel aangelegd voor de opvang van afstromend landelijk water. Deze greppel wordt zodanig ingericht dat bij een extreme bui de overstort plaatsvindt aan de westkant, zodat het overtollige water zijn weg vindt via de daar gelegen akkers en het voetbalveld.

1 zicht vanaf De Steeg
richting buitengebied



Milieuaspecten.**Wegverkeerslawaaï.**

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

Hinder van bedrijven en inrichtingen.

In de omgeving van de uitbreidingslocatie zijn geen bedrijven of inrichtingen gelegen die in een woonomgeving niet thuis horen (categorie 3 en hoger).

Stankhinder.

De stankcirkel van het agrarisch bedrijf St. Antoniusbank 27 (25 m) reikt niet tot over de locatie De Steeg. Er is geen sprake van stankhinder.

Lichthinder sportvelden.

De aanwezigheid van lichtmasten rond het trainingsveld en handbalveld ten westen van de uitbreidingslocatie De Steeg kan aanleiding geven tot lichthinder. Echter gelet op de afstand van de op de toekomstige woningbouw gerichte lichtmasten (rond het trainingsveld) tot de locatie, die minimaal 50 m bedraagt (tussenliggend handbalveld), mag ervan uit worden gegaan dat van lichthinder geen sprake zal zijn. De lichtmasten rond het handbalveld zijn niet op de locatie De Steeg gericht. Ook deze lichtmasten zullen derhalve geen aanleiding geven tot lichthinder.

In hoeverre bovenstaande aanname correct is, is thans onderwerp van onderzoek.

Externe veiligheid.

De groothandel in gewasbeschermingsmiddelen aan de Oude Akerstraat betreft een risicovolle inrichting in het kader van de externe veiligheid. Onderzoek heeft aangetoond dat deze geen consequenties heeft voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie De Steeg (Zie hoofdstuk Overige bedrijven, paragraaf Externe veiligheid).



Bodemkwaliteit.

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

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

Ter plaatse van de uitbreidingslocatie De Steeg is het Verkennend bodemonderzoek De Steeg ong. te Bemelen (Aelmans Eco, 2005) uitgevoerd. Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van veldwerkzaamheden geen aanwijzingen waargenomen die duiden op mogelijke bodemverontreiniging. Uit de analyse resultaten van de boven- en ondergrond blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de berekende streefwaarden en/of detectiegrenzen overschrijden. Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbest verdachte materialen aangetoond. Op basis van bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht. Voor wat betreft de bodem op de onderzoekslocatie bestaat geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Aan de hand van de analyseresultaten van de grondmengmonsters, welke representatief zijn voor de bodem op onderhavige locatie, kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen en/of belemmeringen verbonden behoeven te zijn aan de nieuwbouwplannen. Het bodemonderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd. Eventuele aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.



Luchtkwaliteit.

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

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

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

De woningbouw zal daarnaast relatief weinig bijdragen aan de luchtverontreiniging. De plannen voorzien in de bouw van circa 35 woningen. De locatie zal ingericht worden als een 30 km-gebied. De woningen zullen volgens de principes van duurzaam bouwen worden gerealiseerd, waardoor de uitstoot zo beperkt mogelijk blijft.

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



zijn op de luchtkwaliteit. Het gaat dan om plannen van minimaal 2000 woningen.

Hiervan uitgaande zou voor de bouw van circa 35 woningen reeds onmiddellijk de conclusie kunnen worden getrokken dat een dergelijk project in het kader van de luchtkwaliteit te verwaarlozen is. In ieder geval zal dit geen verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving met zich meebrengen.

Specifieke aandachtsvelden.

In het onderhavige plan zijn, naast duurzaam waterbeheer, met name aspecten van duurzaam bouwen op stedenbouwkundig niveau van belang. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheden van toepassing van passieve zonne-energie. Er is naar gestreefd ca. 75% van de woningen zongericht te verkavelen, i.c. de woningen zo te situeren dat zoveel mogelijk zonlicht op minimaal één van de gevels valt, waardoor passieve zonne-energie optimaal benut kan worden. Tevens vergroot dit de mogelijkheid actieve zonne-energie toe te passen. In het plan is dit vormgegeven door een noord-zuid oriëntatie, waarbij het merendeel van de woningen een vrije gevel op het zuiden heeft. Bij de gronduitgifte zal de bouwers worden opgelegd om bij de bouw het Convenant Duurzaam Bouwen in acht te nemen.

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

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

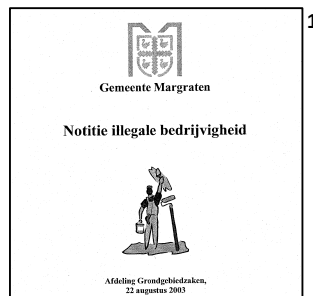
- een overzichtelijk stratenpatroon, dat aansluit bij het bestaande stratenpatroon;
- een overzichtelijke groenstructuur, die voldoende mogelijkheden biedt voor sociale controle;
- voldoende verlichtingsmogelijkheden.



Notitie illegale bedrijvigheid.

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

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



1

1 notitie illegale
bedrijvigheid



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

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

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Bemeulen zijn geen op niet legitieme wijze tot stand gekomen situaties aangetroffen.

Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen.

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

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



Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan.

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

- gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen;
- de bebouwingsvoorschriften: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een bouwvergunning worden gebouwd en afwijken van de bebouwingsregels;
- aanlegvergunningen: opgetreden moet worden tegen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die aanlegvergunningplichtig zijn maar zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd.

De wijze waarop handhavend zal worden opgetreden (strafrechtelijk via de Wet op de economische delicten, dan wel bestuursrechtelijk) is vastgelegd in het handhavingsbeleid van de gemeente Margraten.

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



Exploitatieopzet.

Voor de realisatie van de uitbreidingslocatie De Steeg is een exploitatieopzet gemaakt, teneinde de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk te maken. De exploitatieopzet is als losse bijlage beschikbaar.



Procedure



De te volgen procedure.

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

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

1 procedure

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

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



Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie.

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

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

In het kader van de watertoets is het concept bestemmingsplan toegezonden aan het watertoetsloket Roer en Overmaas. Het daaruit voortvloeiende wateradvies van de gezamenlijke waterbeheerders is in het bestemmingsplan verwerkt.

Uitkomsten vooroverleg.

De in het kader van het vooroverleg ingekomen reacties zijn gebundeld en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Het bestemmingsplan is vervolgens conform dit gemeentelijke standpunt aangepast. Een en ander is vastgelegd in het eindverslag van de inspraak. Dit eindverslag is als losse bijlage beschikbaar.

Inspraakverslag.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen vanaf 1 juni tot 12 juli 2006. Binnen die periode is op 7 juni 2006 een informatie- en inspraakavond gehouden. Van de inspraak is door Burgemeester en Wethouders een eindverslag vastgesteld. Dit eindverslag is als losse bijlage beschikbaar.



Uitkomsten inspraak.

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

- voor het perceel aan de Schepenbank, achter het perceel Sleutelweg 22, is een woningbouwmogelijkheid via wijziging opgenomen;
- de vorm van de agrarische bouwkael aan de Sint Laurentiusstraat 14 is aangepast.



