



status: vastgesteld
vastgesteld door raad: 31 mei 2012
dossiernummer: 2012/954

STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED GEMEENTE MEERSSEN



**Structuurvisie
Buitengebied
Gemeente Meerssen**



Gemeente Meerssen
Beekstraat 51
6231 LE Meerssen
Telefoon: +31 (0)43 366 17 03
Fax: +31 (0)43 364 81 00

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

**JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW**

Tonnaer (vestiging Eindhoven)
Vonderweg 14
5616 RM Eindhoven
Telefoon: +31 (0)40 257 13 36
Fax: +31 (0)40 257 02 90

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Een nieuwe structuurvisie buitengebied

1.1	Inleiding	11
1.2	Aanleiding en doel	13

Hoofdstuk 2 Nieuwe ontwikkelingen en kwaliteitsverbetering

2.1	Kwaliteit	17
2.2	Nieuwe initiatieven	17
2.3	Ontwikkelingsplanologie	18
2.4	Instellen van een kwaliteitsfonds	19
2.5	De regionale kwaliteitscommissie	19
2.6	De juridische aspecten	19
2.7	Kwaliteitsnormen zeker stellen in overeenkomsten en bestemmingsplannen	20
2.8	Uitgangspunten kwaliteitsverbetering	20
2.9	Doorwerking in het gemeentelijk beleid	21
2.10	Duurzaamheid	21

Hoofdstuk 3 Landschapsbeschrijving

3.1	Inleiding	25
3.2	Algemeen	27
3.3	Gebiedstypologie	29
3.4	Ontwikkelingsperspectief	33

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden

4.1	Inleiding	37
4.2	Afwegingskader	37
4.3	Toelichting module nieuwe landgoederen	40
4.4	Toelichting module gebiedseigen recreatie en toerisme	42
4.5	Toelichting module niet gebiedseigen recreatie en toerisme	44
4.6	Toelichting module agrarische omschakeling, uitbreiding en verbreding	46
4.7	Toelichting module overige (gebouwde) functies	50
4.8	Toelichting module hergebruik (vrijkomende) agrarische bebouwing voor niet-agrarische functie	52
4.9	Toelichting module teeltondersteunende voorzieningen, hagelnetten en afrasteringen	55

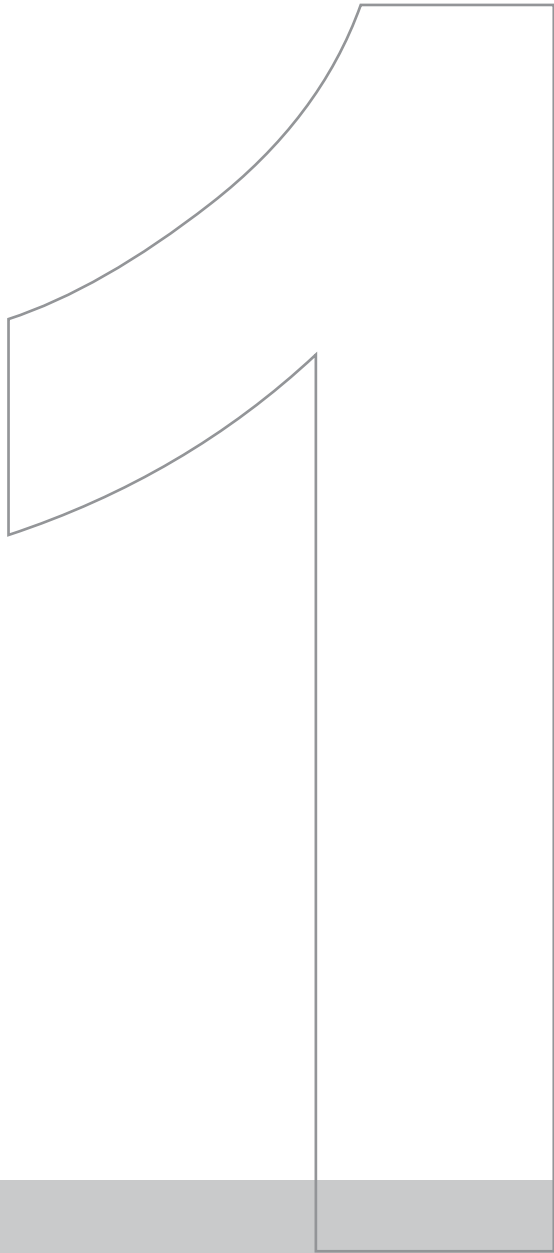
Inhoudsopgave

Hoofdstuk 5 Kwaliteitsverbeterende maatregelen

5.1	Inleiding	61
5.2	Realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie	61
5.3	Sloop van bebouwing	63
5.4	Gemeentelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen	64

Hoofdstuk 6 Uitvoeringsparagraaf

6.1	Inleiding	69
6.2	Grondexploitatiewet	69
6.3	Bovenwijkse kosten	69
6.4	Bovenplanse verevening	71
6.5	Financiële onderbouwing	71



Hoofdstuk

Een nieuwe structuurvisie buitengebied gemeente Meerssen



status: vastgesteld
vastgesteld door raad: 31 mei 2012
dossiernummer: 2012/954

Zicht op Humcoven en Raar



1.1 Inleiding

De gemeente Meerssen heeft ervoor gekozen om een structuurvisie voor de kernen en een structuurvisie voor het buitengebied op te stellen. De structuurvisie voor de kernen wordt een globale structuurvisie waarin de samenhang tussen de kernen wordt beschreven. Voor het overige worden de reeds bestaande relevante beleidsstukken voor de kernen geïntegreerd.

De structuurvisie voor het buitengebied wordt een gedetailleerder document, gebaseerd op de reeds bestaande beleidsstukken en uitgebreid met de thema's uit het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het Limburgs Kwaliteitsmenu is een door de provincie Limburg opgesteld beleidsdocument, dat als doel heeft gemeenten een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met de gewenste kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De provincie vraagt de gemeenten in Limburg om het LKM over te nemen en uit te werken tot een gemeentelijk kwaliteitsmenu, zodat het toegesneden is op de lokale omstandigheden en behoeften. Dit gemeentelijk kwaliteitsmenu dient bij voorkeur verankerd te worden in een gemeentelijke structuurvisie. Voor de gemeente Meerssen is dit dus deze 'Structuurvisie Buitengebied'. Het LKM is op basis van het besluit van het college van burgemeester en wethouders op 17 november 2010 overgenomen.

De 'Structuurvisie Buitengebied' kenmerkt zich door een beschrijving en verbeelding van hetgeen voor de komende tijdperiode, ongeveer 10 jaar, ruimtelijk beleidsmatig gewenst is en kent vooral een ontwikkelingsgericht karakter. De 'Structuurvisie Buitengebied' voor de gemeente Meerssen is gebaseerd op:

- Gemeente Meerssen, structuurschets 1986;
- Landschapsplan (1990) en de actualisatie Landschapsbeleidsplan met de Landschapsbeleidskaart (1999);
- Beleidsnotitie buitengebied (concept d.d. 20 december 2006);
- Toekomstvisie gemeente Meerssen 2020;
- POL2006, POL aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering, inclusief het Limburgs Kwaliteitsmenu;
- Provincie Limburg: Voorbeeld Kwaliteitsmenu en uitwerking kwaliteitsmodules ten behoeve van structuurvisie van gemeente
- Provinciale Woonvisie Limburg;
- Beleidsnotitie Erfgoed en Toerisme In de gemeente Meerssen;
- Gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg.

Broekhoven Geulle



1.2 Aanleiding en doel

Met deze structuurvisie voor de gemeente Meerssen wordt uitwerking gegeven aan de visie van de gemeente op het buitengebied. De provincie heeft hiervoor via het POL de kaders aangegeven en de gemeente werkt dit nu uit in deze structuurvisie. Daarbij geeft de gemeente niet alleen een uitwerking van het provinciale beleid, maar geeft zij ook duidelijk aan wat de eigen gemeentelijke doelen zijn; welke ontwikkelingen op welke plaats mogelijk en gewenst zijn en hoe kwaliteit van het buitengebied behouden c.q. verbeterd kan worden. Deze basisgegevens staan in deze structuurvisie. Uitgangspunt van de gemeente Meerssen is om, binnen de in de structuurvisie gemaakte keuzes en rekening houdende met de geformuleerde uitgangspunten, ontwikkelingen mogelijk te maken volgens het principe “Ja, tenzij”, waarbij de “tenzij” vooral is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse minimaal te behouden maar waar mogelijk te versterken. De concrete plannen en projecten worden in het te actualiseren bestemmingsplan buitengebied planologisch geregeld. Een ontwikkeling is op basis van deze structuurvisie niet mogelijk zonder een bijdrage aan kwaliteitsverbetering. De bijdragen aan de kwaliteitsverbetering worden door privaatrechtelijke overeenkomsten zeker gesteld.



Hoofdstuk

Nieuwe

**ontwikkelingen
en kwaliteits-
verbetering**



Waterval (Ulestraten)



2.1 Kwaliteit

De gemeente Meerssen bestaat uit 5 kernen met een buitengebied. De kernen en het buitengebied hebben ieder specifieke ruimtelijke eigenschappen. De ruimtelijke eigenschappen (bijvoorbeeld landschap, ecologie, infrastructuur, bebouwing) en het functioneel gebruik (bijvoorbeeld wonen, werken, recreatie) vormen de omgevingskwaliteit van de gemeente. De omgevingskwaliteiten, de landschapstypologieën, vallen uiteen in een aantal kernkwaliteiten, de landschapsstructuren.

In de landschapsbeschrijving, hoofdstuk 3, is de omgevingskwaliteit per gebied nader beschreven. Van belang is dat de omgevingskwaliteiten en de kernkwaliteiten behouden blijven. Meerssen wil de omgevingskwaliteiten en de kernkwaliteiten behouden en kwaliteitsverbeterende maatregelen nemen om zo de kwaliteit van het landschap verder te versterken. Het kwaliteitsmenu vormt het middel om dit te bereiken. De kwaliteitsbijdragen worden ingezet voor onder andere natuur- en landschapsversterking, recreatieve en/of educatieve omgevingskwaliteit en/of cultuurhistorie.

2.2 Nieuwe initiatieven

Bij nieuwe ontwikkelingen dient altijd eerst een gewogen reguliere planologische afweging gemaakt te worden om te bepalen of een ontwikkeling op een bepaalde plek ook daadwerkelijk past c.q. gewenst is.

Bij een reguliere planologische afweging wordt bekeken of medewerking wenselijk en verantwoord is. Allereerst wordt getoetst of het initiatief past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid staat o.a. verwoord in de Nota Ruimte, het provinciaal beleid o.a. in het POL. Het gemeentelijk beleid is terug te vinden in onder andere het vigerend bestemmingsplan, een structuurvisie, nota van uitgangspunten voor actualisering bestemmingsplan en/of overige relevante beleidsstukken (bijvoorbeeld een groenstructuurplan, verkeersstructuurplan etc.). Verder kan gekeken worden naar interne notities en visies (let op: deze bevatten geen beleid maar kunnen wel worden betrokken in de afweging). Vervolgens wordt bekeken welke gevolgen een project heeft. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de ruimtelijke gevolgen, de functionele gevolgen, verkeersaspecten, bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, cultuurhistorie, archeologie, groen, natuur en landschap, lichtverontreiniging en mogelijke overige belemmeringen. Verder dient aangegeven te zijn of de economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is. Als uit deze toetsing blijkt dat de ontwikkeling mogelijk is of moet zijn, dan pas komt het compensatieprincipe om de hoek, de ontwikkelingsplanologie.

2.3 Ontwikkelingsplanologie

Voor ontwikkelingen in het buitengebied geldt als algemeen uitgangspunt dat gestreefd wordt naar de instandhouding en ontwikkeling van een duurzaam gebruik van het landelijk gebied, zowel ten behoeve van de landbouw als de natuur en het landschap.

Het (provinciale) beleid is gericht op een grotere mate van ontstening van het buitengebied. Echter door verdergaande ontwikkelingen, schaalvergroting en intensivering van de landbouw blijkt vaak dat grotere en eventueel hogere agrarische bebouwing noodzakelijk is. Daarnaast bestaat vanuit andere bedrijfstakken en burgers vaak ook behoefte aan verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden. De provincie Limburg heeft in de loop der jaren een aantal instrumenten ontwikkeld vanuit het principe 'voor wat, hoort wat'. In dit principe zijn bepaalde ontwikkelingen toelaatbaar, maar dan moet er wel een compensatie tegenover staan. Zo zijn bijvoorbeeld ontwikkelingen mogelijk in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling (sloop van stallen in ruil voor de bouw van woningen), de Rood voor Groen regeling (nieuwe landgoederen), Bouwkavel op Maat plus (BOM+, inpassing agrarische be-drijven) en VORM (economische ontwikkelingen combineren met kwaliteitsverbetering). Recent zijn deze regelingen omgezet naar het 'Limburgs Kwaliteitsmenu'.

De ontwikkelingsplanologie, waar het kwaliteitsmenu onderdeel van uitmaakt, gaat uit van het bereiken van doelen in plaats van het regelen van wat er wel en wat niet mag (toelatingsplanologie). Dit vraagt om een andere wijze van benadering en toetsing van initiatieven en stelt de te behalen kwaliteitsverbetering als uitgangspunt. Maar wat is kwaliteit? Bij kwaliteitsverbetering gaat het om de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijk daarin is de visie op een gebied, het gewenste streefbeeld voor het buitengebied. Dit vormt de basis voor de vraag of een ontwikkeling kwalitatief past of niet.

In hoofdstuk 5 is per onderwerp/thema te zien hoe het middel ontwikkelingsplanologie en de daarvan onderdeel uitmakende kwaliteitsverbetering c.q. -bijdrage wordt ingezet.

De gemeente Meerssen past het kwaliteitsmenu toe op basis van de structuurvisie. De kwaliteitsbijdragen worden in eerste instantie ter compensatie ter plaatse van het initiatief zelf uitgevoerd en in tweede instantie in het gemeentelijk kwaliteitsfonds gestort. Het kwaliteitsfonds wordt ingezet voor 'algemene nutte' en niet voor een specifiek iemand. Met het kwaliteitsfonds dient dus concreet een aantal maatregelen uitgevoerd te worden die de kwaliteit van het buitengebied verbeteren. De maatregelen zijn in hoofdlijnen in hoofdstuk 5 weergegeven. In detail zijn ze verder benoemd in het kwaliteitsfonds.

2.4 Instellen van een kwaliteitsfonds

De gemeente stelt een kwaliteitsfonds in. Dit fonds heeft als doel om projecten te realiseren die de kwaliteit van het buitengebied ten goede komen. Het fonds wordt gevoed door de kwaliteitsbijdragen van ontwikkelingen in het buitengebied. Aanvullend kan het fonds gevoed worden met aanjaaggelden, subsidies en andere bijdragen. De doelstellingen van het fonds zijn duidelijk afgebakend. Aan het fonds is een projectenlijst gekoppeld van projecten die binnen deze doelstelling vallen. Binnen het kwaliteitsfonds kunnen bedragen 'gelabeld' worden om ze aan specifieke kwaliteitsverbeterende maatregelen te koppelen.

2.5 De regionale kwaliteitscommissie

Voor de regio zuid wordt een (onafhankelijke) regionale kwaliteitscommissie ingesteld. Deze commissie wordt gevormd door een aantal mensen met een brede achtergrond en specifieke deskundigheid op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. De commissie adviseert de gemeente over de kwalitatieve aspecten van de ontwikkeling en de kwaliteitsbijdrage en de daarmee te nemen kwaliteitsbevorderende maatregelen. Ook adviseert de commissie over de verhouding tussen de ontwikkeling en de kwaliteitsbijdrage.

De kwaliteitscommissie wordt ingeschakeld op het moment dat een ontwikkeling een nieuw ruimtebeslag legt op het buitengebied en/of met nieuwe versterking gepaard gaat.

De kwaliteitscommissie zal geïnstalleerd zijn op het moment dat de structuurvisie wordt vastgesteld en de gemeente actief gaat werken met het gemeentelijke kwaliteitsmenu.

2.6 De juridische aspecten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening, de Wro, en de daarin opgenomen afdeling grondexploitatie, is er een instrumentarium voor kostenverhaal, verevening en/of baatafoming gecreëerd. Deze afdeling heeft tot doel het verhaal van kosten, binnenplanse verevening en enkele locatie eisen bij particulier opdrachtgeverschap te regelen. Het LKM is gericht op de instandhouding van het basiskapitaal van het Limburgs landschap en de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Dit instrumentarium wordt ingezet om ruimtelijke (kwaliteits)belangen te borgen, zoals de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De doorwerking van het LKM is middels het Afsprakenkader verzekerd. In het Afsprakenkader hebben de gemeente en de provincie afgesproken dat het Kwaliteitsmenu in een gemeentelijke structuurvisie wordt geïmplementeerd en zoveel mogelijk in bestemmingsplanregels wordt verankerd. Het Afsprakenkader is een logisch vervolg op de visie op ontwikkelingsplanologie die door de provincie gehanteerd wordt en de afspraken die tussen gemeenten en provincie in het, ook door de gemeente Meerssen ondertekende, 'Verdrag van Lille' op ludieke wijze zijn vastgelegd.

Goed vooroverleg en afspraken zijn de instrumenten om de kwaliteitsdoelstellingen van de gemeente binnen de provinciale kaders te verwezenlijken.

2.7 Kwaliteitsnormen zeker stellen in overeenkomsten en bestemmingsplannen

De Wro maakt het mogelijk kwaliteitseisen of kwaliteitsverbeterende maatregelen onder voorwaarden overeen te komen of kwaliteitsnormen te verankeren in bestemmingsplanregels. Zo kan ingevolge art. 6.2.4 lid 1 sub a. Wro bij het aangaan van een overeenkomst inzake grondexploitatie een financiële bijdrage voor een ruimtelijke ontwikkeling worden bedongen. In dat kader kan de kwaliteitsbijdrage schriftelijk worden vastgelegd bij het aangaan van een overeenkomst inzake grondexploitatie. Aan bestemmingsplanregels kunnen ingevolge art. 3.6 'nadere regels' ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen gesteld worden. Dit kunnen onder voorwaarden de kwaliteitsnormen zijn. De regels moeten goed herkenbaar en goed toetsbaar zijn. Zij moeten derhalve objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria bevatten.

2.8 Uitgangspunten kwaliteitsverbetering

Bij het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsverbeterende maatregel is compensatie van de negatieve ruimtelijke effecten het uitgangspunt. Ruimtelijke ontwikkelingen worden niet toegestaan zolang niet verzekerd is dat het optredende kwaliteitsverlies wordt gecompenseerd. De kwaliteitsverbetering die de initiatiefnemer gaat realiseren, wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente. Beleidsmatig is dit ook verankerd in de 'Nota grondbeleid gemeente Meerssen 2010'.

Verder zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Eerst wordt door initiatiefnemer gekeken naar de mogelijkheden om de kwaliteit te verbeteren in de (directe) omgeving van het plan. Voorbeelden zijn de sloop van overtollige en ontsierende (bedrijfs-)gebouwen, aanleg van groen of kleine landschapselementen, wandelpaden (eventueel met voorzieningen). De gemeente bepaalt aan de hand van de landschapsbeschrijvingen of sprake is van een verbetering van de kwaliteit.
- Door initiatiefnemer wordt gekeken wat de mogelijkheden zijn om zelf een bepaalde ontwikkeling te realiseren. Hij kan zelf zorgen dat compensatie plaatsvindt door afspraken te maken met derden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan sloop van overtollige oude bedrijfsgebouwen die niet meer in gebruik zijn.
- De kwaliteitsverbeterende maatregelen worden in ieder geval binnen de gemeente Meerssen of nabij de gemeentegrenzen van Meerssen ingevuld.
- Indien blijkt dat de initiatiefnemer niet zelf zijn kwaliteitsverbetering kan realiseren dan moet een bijdrage aan het kwaliteitsfonds van de gemeente Meerssen worden voldaan.
- Landschappelijke inpassing van de ontwikkelingslocatie vormt altijd een voorwaarde naast de kwaliteitsverbeterende maatregel.

2.9 Doorwerking in het gemeentelijk beleid

In hoofdstuk 4 staan de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid met betrekking tot de inzet van kwaliteitsinstrumenten, zoals ze in de modules staan, beschreven. De toepassing van de instrumenten is er op gebaseerd dat de ontwikkelingen waar ze op betrekking hebben niet rechtstreeks in het bestemmingsplan zijn toegestaan. Alleen op deze manier kan een kwaliteitsbijdrage gevraagd worden. Voor de doorwerking van het beleid zijn in principe drie mogelijkheden:

- a) De gemeente neemt de toepassing van het kwaliteitsinstrument op als wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, waarbij de kwaliteitsbijdrage als één van de voorwaarden is opgenomen.
- b) De gemeente neemt in het bestemmingsplan de ontwikkelingen niet rechtstreeks op. Maar toetst initiatieven aan de structuurvisie waarin het beleid is uitgewerkt.
- c) De gemeente neemt de hoofdlijnen op in de structuurvisie en werkt de verschillende onderdelen uit in beleidsdocumenten. Initiatieven worden hieraan getoetst.

De gemeente Meerssen heeft gekozen voor een combinatie van de mogelijkheden a en b. Veel voorkomende initiatieven worden als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het nog op te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied' en voor de meer sporadisch voorkomende initiatieven wordt deze structuurvisie als beleidskader gebruikt.

Tevens worden bij de uitwerking van een ontwikkeling in een bestemmingsplan regels opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing en instandhouding die voorkomt uit de te leveren tegenprestatie.

2.10 Duurzaamheid

De gemeente Meerssen heeft duurzaamheid als algemeen doel geformuleerd dat doorvertaald moet worden naar de verschillende beleidslijnen. Hierna wordt invulling gegeven aan het begrip duurzaamheid in het kader van deze structuurvisie.

Duurzaamheid heeft betrekking op het maken van keuzes met toekomstwaarde op sociaal, economisch en ruimtelijk gebied. Bij duurzaamheid gaat het dan ook om het behoud van de omgevingskwaliteit wat vraagt om creatief ruimtegebruik en kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke ontwerpen. Bij toepassing van het kwaliteitsinstrument is permanent aandacht nodig voor het ontwikkelen van kwaliteit en ruimte door middel van meervoudig ruimtegebruik, herstructurering en saldering.

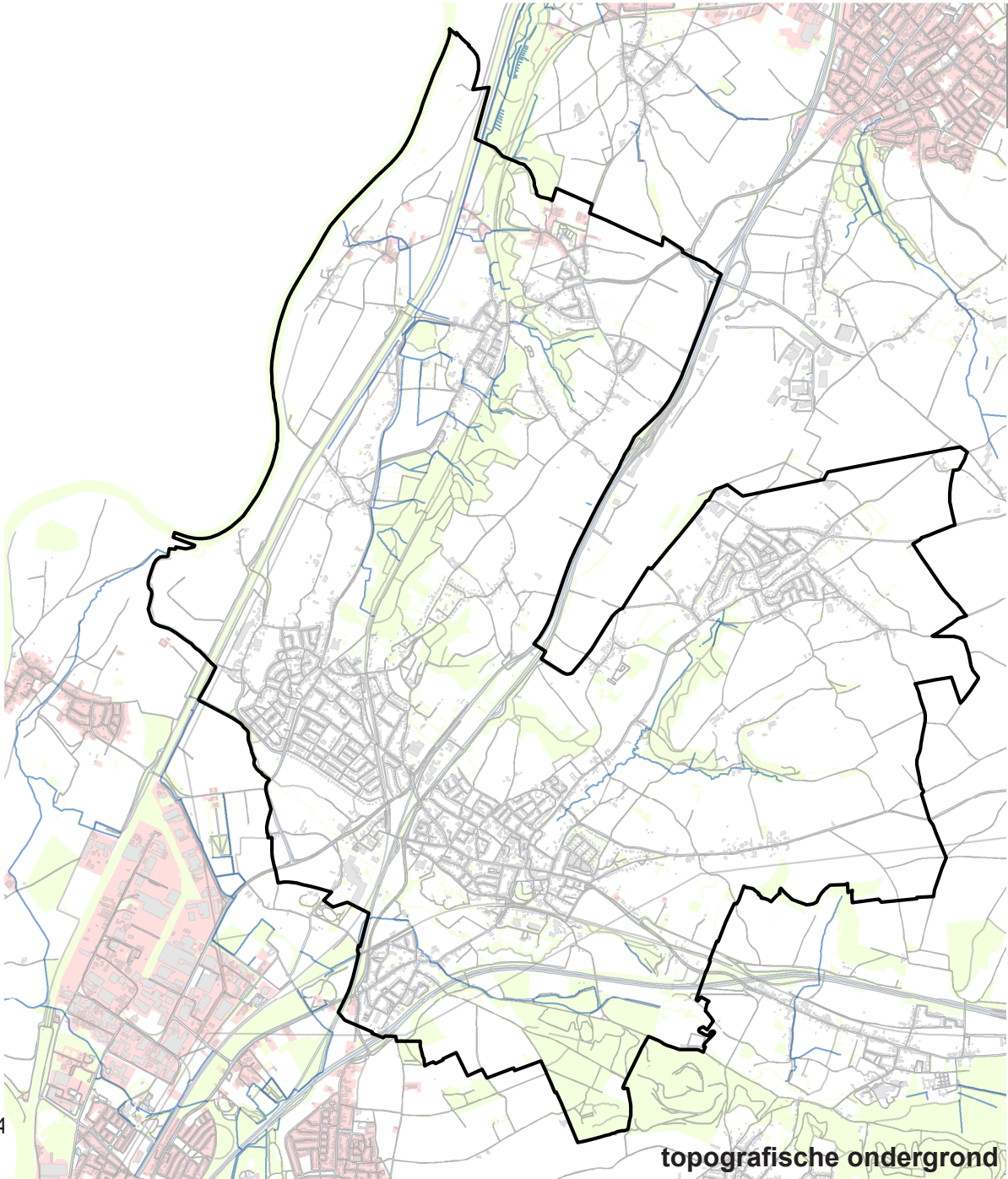
Uitgangspunt in deze structuurvisie is het duurzame behoud van de bestaande kwaliteiten van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Duurzaamheid komt met name terug door aandacht voor behoud en versterking van de kwaliteit van het landelijk gebied. Dit is vertaald naar de te hanteren landschapstypen die enerzijds ruimte geven voor een scala aan ontwikkelingen met tegelijkertijd toezicht op versterking van de bestaande kwaliteiten door het stellen van tegenprestaties.



Hoofdstuk

Landschaps- beschrijving





3.1 Inleiding

De structuurvisie buitengebied bestaat ook uit een gebiedsvisie. Om tot een goede gebiedsvisie te komen wordt een landschapsbeschrijving opgesteld aan de hand van een analyse van het landschap en inventarisatie van het Landschapsplan (1990) en de actualisatie Landschapsbeleidsplan met de Landschapsbeleidskaart (1999). Zo wordt de gemeente in zijn geheel beschreven en zijn de afzonderlijke landschapstypen met een eigen specifieke karakteristiek te onderscheiden. De kwaliteiten van de landschapstypen zullen in zijn algemeenheid, maar ook per landschapstype afzonderlijk, worden beschreven.




Hierdoor ontstaat een gemeentedeekkende landschapsbeschrijving. De meerwaarde van zo'n landschapsbeschrijving is dat hieraan, in het kader van het nog op te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied', ontwikkelingsperspectieven en beleiduitgangspunten gekoppeld kunnen worden, welke invulling geven aan te bereiken kwaliteiten middels het kwaliteitsmenu.

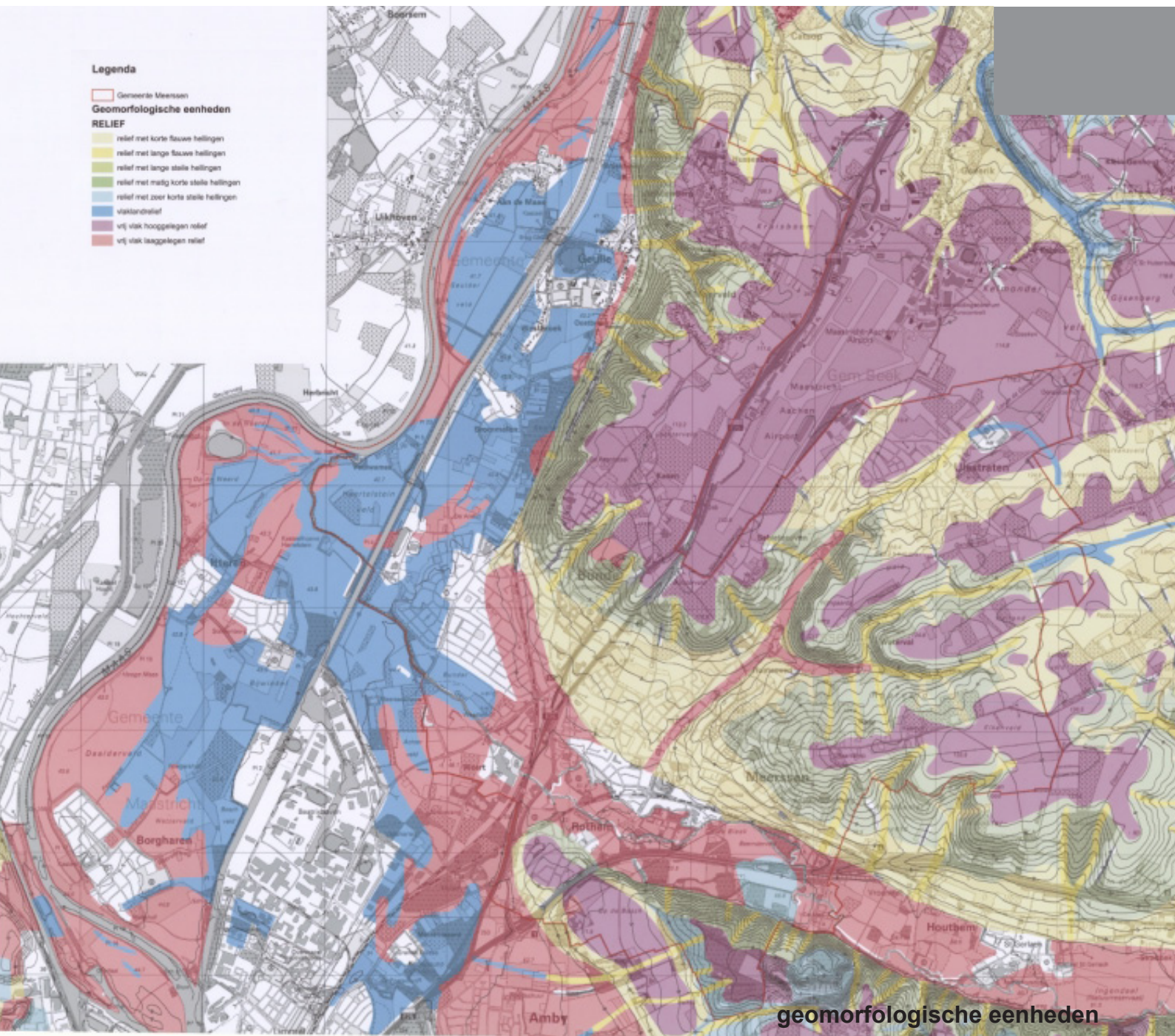
Legenda

Gemeente Meerssen

Geomorfologische eenheden

RELIEF

-  relief met korte flauwe hellingen
-  relief met lange flauwe hellingen
-  relief met lange steile hellingen
-  relief met matig korte steile hellingen
-  relief met zeer korte steile hellingen
-  vlaklandrelief
-  vlak hooggelegen relief
-  vlak laaggelegen relief



geomorfologische eenheden

3.2 Algemeen

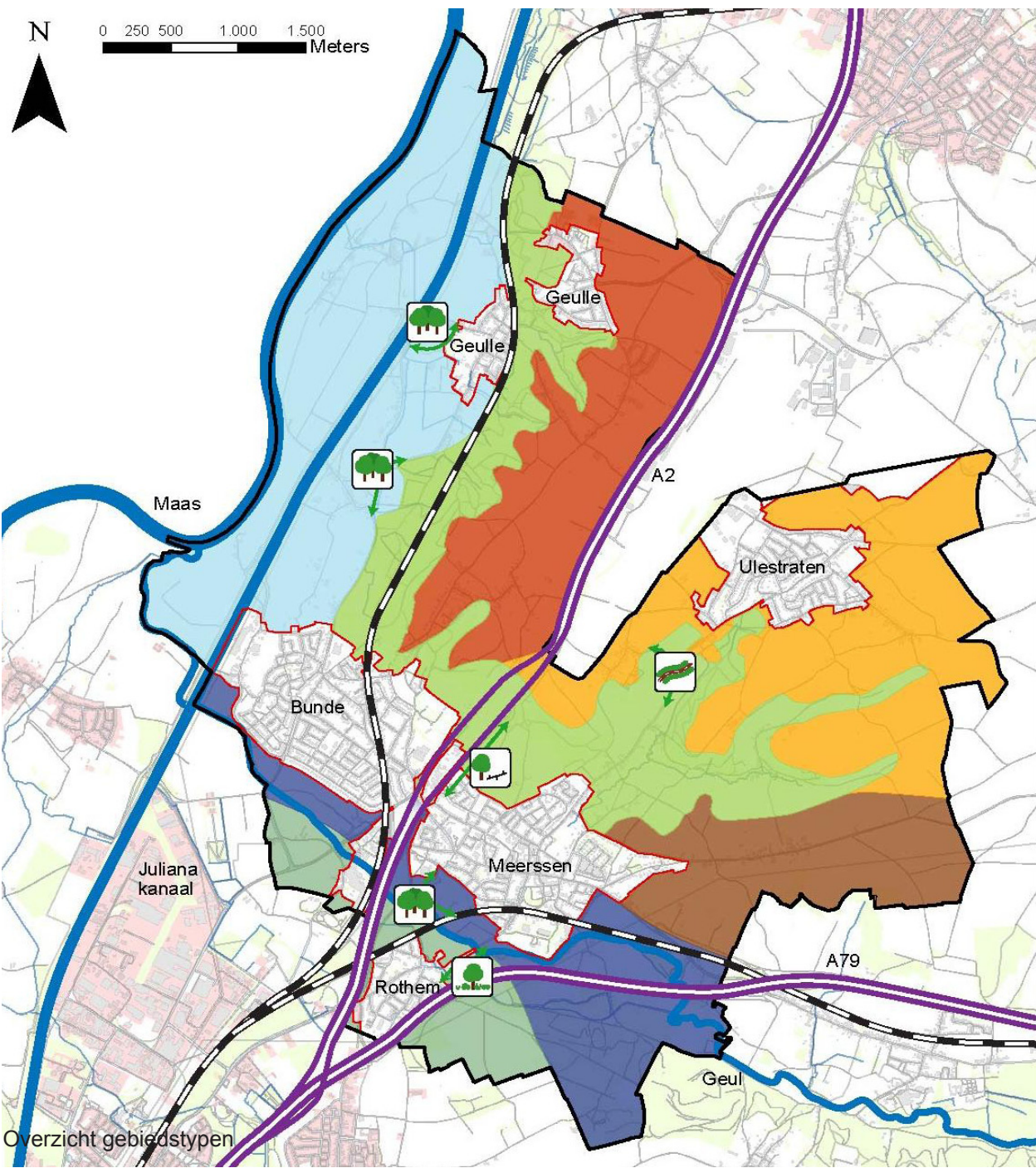
De gemeente Meerssen ligt in Zuid-Limburg, direct ten noorden van Maastricht en behoort tot de Maasdalgemeenten en het Heuvelland. Het grondgebied van de gemeente omvat een deel van het Maasdal ten noorden van de rivier de Geul en aan weerszijden van de Maas, een deel van het beneden Geuldal met aangrenzende dalwanden en het zuidwestelijke deel van het centraal plateau rondom de kern Ulestraten.

De gemeente Meerssen ligt in een gevarieerd landschap, hoofdzakelijk gevormd door invloeden van de Maas en de Geul.

De bewoning is geconcentreerd in de kernen Meerssen-Rothem, Bunde, Geulle, Ulestraten en enkele verspreid liggende gehuchten. De kernen Meerssen en Bunde strekken zich in oost-west richting uit over de voet van de noordelijke dalwand van het beneden Geuldal. Ulestraten ligt bovenop het plateau. Geulle ligt in het Maasdal aan de voet van de Maasdalwand. De hierbij aansluitende gehuchten Moorveld en Hussenberg liggen op het plateau westelijk van de rijksweg A2. Door de voortgaande verstedelijking en ontwikkeling van infrastructurele voorzieningen in de naoorlogse periode, heeft het Maasdal haar oorspronkelijke agrarische karakter ten dele verloren.



Ondanks de verstedelijking neemt de agrarische sector een belangrijke plaats in in het buitengebied van de gemeente Meerssen. Het aandeel akkerbouw is ongeveer gelijk aan het aandeel grasland. De tuinbouw is voornamelijk fruitteelt en voor een belangrijk deel geconcentreerd in het plateaugebied rondom Ulestraten. Het zijn voornamelijk laagstam- en halflaagstamboomgaarden. De laatste jaren is een toename van wijngaarden opvallend.

De bos- en natuurgebieden liggen met name op de steile Maasdal- en beekdalwanden (de Dellen, landgoed Vliek, Waterval, Kruisberg, Biesenberg, Bunderbos, Geullerbosch, Armenbosch, Snijdersberg). Daarnaast komen kleinere verspreide bosomelementen voor op de Geuldalbodem ten zuiden van de kernen Meerssen en Bunde.



Overzicht gebiedstypen




Legenda

-  gemeentegrens Meerssen
-  contourbeleid Zuid-Limburg





gebiedstypen

-  Grensmaas
-  Bunderbos & Watervalderbeekdal
-  Lochterveld
-  Plateau van Ulestraten
-  Raarveld
-  Landgoederenzone
-  Geuldal en Dellen

landschapselementen

-  hoofdwaterwegen
-  rijksweg
-  spoor

landschapontwikkelingen

-  open beplanting
-  gesloten beplanting
-  lijnvormige beplanting
-  spel in open beplanting

3.3 Gebiedstypologie

Binnen de gemeente Meerssen worden de volgende gebiedstypen onderscheiden:

- Bunderbos en Watervalderbeekdal;
- Geuldal en De Dellen;
- Landgoederenzone
- Grensmaas;
- Lochterveld;
- Raarveld;
- Plateau van Ulestraten.

De begrenzing van de gebieden is niet tot op perceelsniveau gedetailleerd. Bij ontwikkelingen op de gebiedsgrenzen is interpretatie van de begrenzing van de gebieden zoals opgenomen toegeestaan.

Gebiedstypen	Bunderbos en Watervalderbeekdal		Geuldal en De Dellen		Landgoederenzone
	Bunderbos	Watervalderbeek	Geuldal	De Dellen	
kenmerkend					
<i>begrenzing gebied</i>	- Natura 2000-gebied en aangrenzende bosgebieden	- bronbeekdal, droogdal en dalwanden	- dalvlakte en bijbehorende uitspoelingswaaiers van de Geul	- gedeeltelijk bestaande uit het middenterasgebied aan de zuidzijde van de Geuldalmond - uitloper van van het kalksteenplateau	-gronden grenzend aan de ecologische hoofdstructuur van de Geul
<i>landschappelijke kwaliteiten</i>	-biologisch zeer waardevol tezamen met de kwelzone	-visueel-ruimtelijk en ecologisch zeer belangrijk	-aanwezige natuur- en landschapswaarden -beperkte mate van verstening	-ruimtelijke openheid -overgang van het landschap naar de stadsrand -gedeeltelijk steil beboste hellingen	-beperkte mate van verstening
<i>mate van aantasting landschap</i>	- nauwelijks	-nauwelijks aangetast en oorspronkelijke landschapsstructuur redelijk in stand gebleven -bronbeekdal en steile hellingen onaantast	-sterk aangetast door trace A79 en spoor	-nauwelijks aangetast en oorspronkelijke landschapsstructuur redelijk behouden	- nauwelijks
<i>landschappelijk uitgangspunt</i>	-versterken ecologische relaties	-herstel van de historische structuur bescherming aanwezige bronmilieus	-karakter dalbodemzone te handhaven en waar mogelijk versterken van het landschap	-instandhouding en mogelijke verdere versterking van het landschap	-waar mogelijk landschappelijk karakter versterken
hoofdfunctie	- natuur - waterhuishouding - recreatie - landbouw		- waterhuishouding - natuur - recreatie - landbouw		- recreatie - natuur; - landbouw - bosbouw
maatregelen	- in stand houden natuurwaarden - natuurontwikkeling - herstel graften - erosiebeperking - geen/beperken nieuwe bebouwing - in stand houden kleine landschapselementen		- in stand houden natuurwaarden - natuurontwikkeling met name langs de beek - bestaande bosgebieden duurzaam in stand houden en verder ontwikkelen - geen/beperken nieuwe bebouwing - in stand houden kleine landschapselementen		- natuurontwikkeling - extensieve landbouw - beperken nieuwe bebouwing - in stand houden kleine landschapselementen

Gebiedstypen	Grensmaas		Lochterveld	Raarveld	Plateau van Ulestraten
	<i>Maasdalen</i>	<i>Opduikingen nabij de Maas</i>			
kenmerk					
<i>begrenzing gebied</i>	-dalvlakte van de Maas	-gronden tussen de waterkering van de Maas en het Juliankanaal	-gronden tussen Bunderbos en Maastricht Aachen Airport	-gronden ten noordoosten van de kern Meerssen	-gronden nabij Ulestraten richting gemeente Nuth
<i>landschappelijke kwaliteiten</i>	-aanwezige natuur- en landschapswaarden -beperkte mate van verstening	-vlak open gebied met verspreid landschappelijke elementen - bebouwing in oorspronkelijke structuur (oude dorpskern met linten)	-afwisseling in bodemgebruik -bebouwing weinig verspreid	-overgangszone bebouwd gebied naar landschap	-afwisseling in bodemgebruik -bebouwing weinig verspreid
<i>mate van aantasting landschap</i>	-vrij grote verstedelijking -oorspronkelijke landschapsstructuur grondig veranderd door toename bebouwing en infrastructuur	-landschapsstructuur gedeeltelijk behouden	-nauwelijks aangetast en oorspronkelijke landschapsstructuur redelijk behouden -aantasting tegen de gemeentegrens door Maastricht Aachen Airport	- nauwelijks	-aantasting tegen de gemeentegrens door Maastricht Aachen Airport
<i>landschappelijk uitgangspunt</i>	-voorzetting historische landschappelijke situatie	-instandhouden openheid en verzichten	-behoud open karakter	-accentueren terrasrand	-behoud open karakter
hoofdfunctie	- landbouw - bebouwing - recreatie		- landbouw - fruitteelt - recreatie	- fruitteelt - natuur - landbouw - bebouwing	- landbouw - fruitteelt - natuur - bebouwing
maatregelen	- waar mogelijk rondom kernen herstel hoogstamboomgaarden - versterking dagrecreatieve functie - in stand houden kleine landschapselementen		- waar mogelijk rond kernen herstel hoogstamboomgaarden - in stand houden kleine landschapselementen - versterking dagrecreatieve functie	- herstel graften - erosiebeperking - in stand houden kleine landschapselementen	- herstel graften - erosiebeperking - plaatselijke natuurontwikkeling - waar mogelijk rond kernen herstel hoogstamboomgaarden - in stand houden kleine landschapselementen

Visvijver Geulle



3.4 Ontwikkelingsperspectief

Om tot een afgewogen en te onderbouwen ruimtelijk beleid voor het buitengebied te komen, dient verder gekeken te worden dan een beschrijving van het landschap. De kwaliteit van het landschap is namelijk maatgevend voor de wijze waarop ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Hierbij gaat het naast de historische kwaliteiten ook om de huidige kwaliteiten. Waar historie niet meer zichtbaar is, kunnen ook de karakteristieken en (toeristische) aantrekkingskracht van het hedendaagse landschap kwaliteit hebben. Ontwikkelingen dienen dan ook bekeken te worden in relatie tot hun omgeving. De ontwikkelingsrichting van het landschap voor Meerssen is in het volgende hoofdstuk beschreven.



Hoofdstuk

Ruimtelijke ontwikkelings- mogelijkheden



Zicht op Oostbroek en Bunderbosch



4.1 Inleiding

Om het toekomstperspectief, de gewenste ontwikkelingsrichting te verwezenlijken, dient hieraan beleid ten grondslag te liggen. Wat is de tegenprestatie die voor een bepaald initiatief geleverd moet worden om de gewenste kwaliteit te kunnen bereiken: de toelatings- en ontwikkelingsplanologie ?

Voor iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die niet binnen het bestemmingsplan past, dient met een reguliere planologische afweging bekeken te worden of medewerking wenselijk en verantwoord is. Onderdeel van die afweging is toetsing aan deze Structuurvisie Buitengebied. Om te bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling in een bepaald gebied mogelijk is, dient gekeken te worden naar de in paragraaf 3.3 opgenomen hoofdfuncties. Indien hieruit blijkt dat de gewenste functie past in een gebied, dient getoetst te worden aan één van de navolgende modules. Per module is aangegeven of deze in een gebied gewenst is en is de hoogte van de kwaliteitsbijdrage, de tegenprestatie, bepaald. Met de kwaliteitsbijdrage moeten de kwaliteitsverbeterende maatregelen worden uitgevoerd (zie hoofdstuk 5). Naast de planologische toetsing wordt ook beoordeeld of de nieuwe ontwikkelingen een duurzaam karakter hebben, zoals beschreven in paragraaf 2.10.

Ontwikkelingen die niet mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan of niet passen binnen één van de hierna opgenomen modules, zijn niet toegestaan in het buitengebied van Meerssen. Het betreft onder meer:

- vestiging op een nieuwe locatie van agrarische bedrijven;

- grootschalig toeristisch - recreatieve voorzieningen zoals pretparken, skibanen, overdekte speeltuinen, cartingbanen;
- vestiging op een nieuwe locatie van solitaire bedrijven;
- uitbreiding van solitaire bedrijven zonder binding met het buitengebied;
- nieuwe (solitaire) woningbouw.

4.2 Afwegingskader

In de tabel op navolgende pagina is aangegeven welke module is toegestaan in welk gebied. Hiervoor zijn vier principes te onderscheiden:

1. ja; rechtstreeks toegestaan in bestemmingsplan;
2. ja, mits; in bestemmingsplan via afwijking of wijziging.
3. nee, tenzij; alleen buitenplans m.b.v. structuurvisie.
4. nee; verboden in bestemmingsplan.

Is sprake van het 'ja-principe' dan bestaan er eigenlijk geen bezwaren tegen de ontwikkeling in een gebied. Alleen geldt er een tegenprestatie gebaseerd op het LKM. Ook zijn er initiatieven die wel in een gebied zouden kunnen, maar alleen onder extra voorwaarden. Dan is sprake van het 'ja, mits-principe'. De gevraagde tegenprestatie volgens het LKM wordt iets verzwakt. Voor het 'ja, mits-principe' wordt in het bestemmingsplan buitengebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor initiatieven die wel zouden kunnen, maar die toch per geval goed moeten worden bekeken geldt het 'nee, tenzij-principe'. Hiervoor wordt de gevraagde tegenprestatie op basis van het LKM nog extra verhoogd. Voor het 'nee, tenzij-principe' wordt in het bestemmingsplan buitenge-

Modules	
1. nieuwe landgoederen	nieuwe bebouwing, max. 4 wooneenheden
	<i>tegenprestatie per landgoed in nieuw groen (ha) + sloopverplichting</i>
	bestaande bebouwing, max. 4 wooneenheden
	<i>tegenprestatie per landgoed in nieuw groen (ha) + sloopverplichting</i>
	meer dan 4 wooneenheden
	<i>tegenprestatie per eenheid in nieuw groen (ha) + sloopverplichting</i>
2. gebiedseigen recreatie en toerisme	kampeerbedrijf, camping
	<i>tegenprestatie per m2 verhard en bebouwd in nieuw groen (ha)</i>
	bungalowpark
	<i>alleen op bestaande campings</i>
3. niet gebiedseigen recreatie en toerisme	restaurant, café, kleinschalig hotel
	<i>tegenprestatie per m2 b.v.o. in €</i>
4. agrarische omschakeling, uitbreiding en verbreding	omschakeling
	<i>maatwerk volgens principe Bouwkavel op Maat +</i>
	uitbreiding binnen referentiemaat van 1,5 ha
	<i>maatwerk volgens principe Bouwkavel op Maat +</i>
	verbreding van agrarische activiteiten tot referentiemaat van 1,5 ha
	<i>maatwerk volgens principe Bouwkavel op Maat +</i>
	maximaal 6 vakantieappartementen (in pandige verbouwing)
	<i>maatwerk volgens principe Bouwkavel op Maat +</i>
5. overige (gebouwde) functies	(commerciële) maatschappelijke voorzieningen
	<i>maatwerk onder voorwaarde van hergebruik bestaande gebouwen met functie die inspeelt op de functie van het buitengebied</i>
	functieverandering monumentale gebouwen naar wonen
	<i>maatwerk onder voorwaarde van herstel monumentale bebouwing en sloop niet functionele bebouwing</i>
6. hergebruik (vrijkomende) agrarische bebouwing voor niet agrarische functies	nieuwe economische dragers
	<i>tegenprestatie per m2 kaveloppervlak in €</i>
	wonen in voormalige bedrijfswoning
	<i>maatwerk onder voorwaarde van herstel mogelijk aanwezige monumentale bebouwing en sloop niet functionele bebouwing</i>
7. teeltondersteunende voorzieningen, hagelnetten en afrasteringen	tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen
	<i>maatwerk volgens principe Bouwkavel op Maat +</i>
	hagelnetten
	<i>maatwerk volgens principe Bouwkavel op Maat +</i>
	erfafscheidingen
	<i>maatwerk</i>

Gebiedsindeling						
Bunderbos en Waternal- derbeekdal	Geuldal en De Dellen	Landgoede- renzzone	Grensmaas	Lochterveld	Raarveld	Plateau van Ulestraten
nee	ja	ja	nee, tenzij	nee	nee	nee
	10 ha	10 ha	15 ha			
nee	ja	ja	ja, mits	nee	nee	nee
	5 ha	5 ha	7,5 ha			
nee	ja	ja	nee	nee	nee	nee
	2,5 ha	2,5 ha				
nee	nee	nee, tenzij	ja, mits	ja, mits	nee, tenzij	nee
		opp. factor 7	opp. factor 5	opp. factor 5	opp. factor 7	
nee, tenzij	nee, tenzij	nee, tenzij	nee, tenzij	nee, tenzij	nee, tenzij	nee, tenzij
ja, mits	ja	ja, mits	ja	ja	ja, mits	ja, mits
	€ 25, -	€ 35, -	€ 25, -	€ 25, -	€ 30, -	
nee, tenzij	nee, tenzij	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits
maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
nee, tenzij in POG	nee	nee, tenzij	ja, mits	ja	ja	ja
maatwerk		maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
nee, tenzij in POG	nee	nee, tenzij	ja, mits	ja	ja	ja
maatwerk		maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
nee	nee	nee, tenzij	ja, mits	ja, mits	nee, tenzij	nee, tenzij
		maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
nee	ja, mits	ja, mits	nee, tenzij	ja, mits	ja, mits	ja, mits
maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
nee, tenzij	nee, tenzij	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits
maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
nee	nee	nee, tenzij	nee, tenzij	ja, mits	ja, mits	ja, mits
		€ 50,-	€ 50,-	€ 35,-	€ 35,-	€ 35,-
nee, tenzij	nee, tenzij	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits
maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits
				maatwerk		
ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits
maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
nee, tenzij	nee, tenzij	ja, mits	ja, mits	nee, tenzij	ja, mits	nee, tenzij
maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk

bied geen regeling opgenomen en zal een aparte procedure (buitenplans) gevolgd moeten worden. Tot slot zijn er initiatieven die helemaal niet wilt in een gebied. Hiervoor geldt het 'nee-principe'.

4.3 Toelichting module nieuwe landgoederen

Inleiding

Landgoederen zijn een juridische, ruimtelijke en economische eenheid van natuur, landschap, landerijen, bossen en gebouwen die waarden bezitten op esthetisch, architectonisch en landschappelijk vlak. Een landgoed heeft een herkenbaarheid en uitstraling die bepaald wordt door een zekere allure, samenhang en duurzaamheid. Een nieuw landgoed wordt gedefinieerd als een nieuw te ontwikkelen en duurzaam te beheren natuur- of boscomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin bebouwing van allure. De bebouwing heeft primair een woonfunctie. Maximaal 10% van het totale oppervlakte is privéterrein en de rest is openbaar toegankelijk. Het geheel heeft een belangrijke maatschappelijke meerwaarde.

Beleid

Ter versterking van de natuurlijke, landschappelijke, economische en recreatieve functie van het buitengebied kunnen nieuwe landgoederen van hoogwaardige kwaliteit worden opgericht. De landgoederen hebben kwaliteiten op zichzelf, maar versterken bij voorkeur ook de kwaliteiten van bestaande natuurgebieden, landschappelijk waardevolle gebieden en de uitloopgebieden van de steden. Het belangrijkste aspect aan het landgoed is de herkenbaarheid en uitstraling; de eenheid en allure. Een belangrijk doel is het realiseren van nieuw groen en landschap. Het rood op het landgoed dient beperkt te zijn, is bij voorkeur gesitueerd aan de rand van het gebied, sluit aan op de bestaande bebouwing en dient onderdeel te zijn van het geheel van het landgoed.

Een landgoed heeft een minimale oppervlakte van ca. 10 hectare nieuw groen. Maatwerk is daarin mogelijk. Het rood kan verschillende passende functies herbergen. Wanneer het de functie wonen betreft wordt bij een landgoed van minimaal 10 hectare gedacht aan maximaal 4 wooneenheden in een gebouw van allure of in een samenhangend cluster van allure.

Modules	
1. <i>nieuwe landgoederen</i>	nieuwe bebouwing, max. 4 wooneenheden
	<i>tegenprestatie per landgoed in nieuw groen (ha) + sloopverplichting</i>
	bestaande bebouwing, max. 4 wooneenheden
	<i>tegenprestatie per landgoed in nieuw groen (ha) + sloopverplichting</i>
	meer dan 4 wooneenheden
	<i>tegenprestatie per eenheid in nieuw groen (ha) + sloopverplichting</i>

Bij grotere landgoederen is maatwerk mogelijk. De te bereiken kwaliteiten staan daarbij voorop.

Voor de realisering van de wooneenheden is het in het kader van de regionale woonafspraken ook noodzakelijk dat er een gelijk aantal woningen wordt gesloopt (verhouding 1:1). De initiatiefnemer zal hiervoor moeten zorgdragen. Na 2014 wordt de verhouding 1:2, dat wil zeggen voor elke te bouwen wooneenheid moeten 2 woningen worden gesloopt.

Landgoederen zijn over het algemeen sterk verbonden met de lokale situatie. Voor de bos- en natuurgebieden geldt dan ook maatwerk waarvan de hoogte afhankelijk van de ontwikkeling in overleg met de provincie wordt vastgesteld. Om de recreatieve en uitloopfunctie van het landgoed voor de omgeving te garanderen is openstelling van 90% van het landgoed vereist. Waar mogelijk dienen hiervoor dan ook recreatieve routes ontwikkeld te worden.

Gebiedsuitwerking en normering

De kwaliteiten worden in principe alle op het landgoed gerealiseerd. Daarbij zijn de te bereiken kwaliteiten belangrijker dan de exacte oppervlakte.

Gebiedsindeling						
<i>Bunderbos en Waterval-derbeekdal</i>	<i>Geuldal en De Dellen</i>	<i>Landgoederenzone</i>	<i>Grensmaas</i>	<i>Lochterveld</i>	<i>Raarveld</i>	<i>Plateau van Ulestraten</i>
nee	ja	ja	nee, tenzij	nee	nee	nee
	10 ha	10 ha	15 ha			
nee	ja	ja	ja, mits	nee	nee	nee
	5 ha	5 ha	7,5 ha			
nee	ja	ja	nee	nee	nee	nee
	2,5 ha	2,5 ha				

4.4 Toelichting module gebiedseigen recreatie en toerisme

Inleiding

De toeristische sector is voor Limburg een belangrijke sector. Voor de sector is de landschappelijke kwaliteit van groot belang. Het landschap vormt een trekker voor vele toeristen en vormt het aantrekkelijke decor waarin ook Limburgers graag recreëren. Het behoud en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten is dan ook van belang voor de sector zelf. De sector heeft er dus mede belang bij om, ten behoeve van de kwalitatieve verbetering van het recreatief toeristisch product, bij nieuwvestiging en uitbreiding van recreatieve en toeristische functies te zorgen dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbeterd wordt.

Beleid

Voor de uitbreiding van bestaande en de vestiging van nieuwe R&T-bedrijven geldt een kwaliteitsbeleid. Dit houdt in, dat ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Omdat in de recreatieve en toeristische sector een grote verscheidenheid aan functies en verschijningsvormen voorkomt, wordt hier een gedifferentieerd kwaliteitsbeleid gevoerd.

Niet commerciële voorzieningen

Kleinere (niet commerciële) recreatieve en toeristische voorzieningen zoals picknickplaatsen, recreatieve parkeerplaatsen, gemeentelijke sportparken, trapveldjes, speelvoorzieningen etc. vallen niet onder dit beleid.

Voor deze voorzieningen geldt het normale planologische regime met een goede ruimtelijke en landschappelijke basisinpassing.

Gebiedseigen recreatief toeristische voorzieningen

Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied staat de inpassing en de (verbetering van de) kwaliteit op de locatie van de ontwikkeling zelf voorop. Het gaat hier dan om voorzieningen die afhankelijk zijn van een ligging in het buitengebied en die ontwikkeld worden met een groene inrichting. Voorbeelden zijn kampeerbedrijven, campings en bungalowparken. Hierbij dient een ruime parkachtige setting te worden gecreëerd, die kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied. Om te borgen dat deze projecten een voldoende groen karakter hebben, wordt een minimumverhouding kwalitatief groen ten opzichte van rood aangehouden.

Modules

2. gebiedseigen recreatie en toerisme

kampeerbedrijf, camping

tegenprestatie per m2 verhard en bebouwd in nieuw groen (ha)

bungalowpark

alleen op bestaande campings

Gebiedsuitwerking en normering

Voor de gebiedseigen recreatie en toerisme ontwikkelingen geldt dat altijd een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing gerealiseerd moet worden. Daar waar de ontwikkeling zelf weinig nieuw groen met zich meebrengt dient dit via de realisatie van nieuw groen te worden gecompenseerd. Bij voorkeur vindt de compensatie binnen de ontwikkeling of in de directe omgeving plaats.

Voor nieuwe bungalowparken geldt dat deze alleen mogen worden opgericht op bestaande kampeerterrainen. Nieuwvesting buiten deze campings is niet mogelijk.

Gebiedsindeling

<i>Bunderbos en Waternal- derbeekdal</i>	<i>Geuldal en De Dellen</i>	<i>Landgoede- renzone</i>	<i>Grensmaas</i>	<i>Lochterveld</i>	<i>Raarveld</i>	<i>Plateau van Ulestraten</i>
nee	nee	nee, tenzij	ja, mits	ja, mits	nee, tenzij	nee
		<i>opp. factor 7</i>	<i>opp. factor 5</i>	<i>opp. factor 5</i>	<i>opp. factor 7</i>	
nee, tenzij	nee, tenzij	nee, tenzij	nee, tenzij	nee, tenzij	nee, tenzij	nee, tenzij

4.5 Toelichting module niet gebiedseigen recreatie en toerisme

Inleiding

De sector recreatie en toerisme kent een grote verscheidenheid aan verschijningsvormen. Naast de ontwikkelingen die enkel een plaats kunnen vinden in het buitengebied, zoals kampeerterrains, campings, golfbanen, openluchtrecreatie en bungalowparken, is er een toenemende vraag vanuit de markt om ook recreatief toeristische voorzieningen in het buitengebied mogelijk te maken die niet gebiedseigen zijn aan het buitengebied. Daarbij gaat het om voorzieningen als restaurants, café's en kleinschalige hotels, maar ook om grotere ontwikkelingen als wellnesscentra, overdekte skibanen, deels overdekte pretparken, overdekte speeltuinen, cartingbanen en grootschalige leisure ontwikkelingen. Deze grotere ontwikkelingen horen niet in het buitengebied van Meerssen thuis.

Kleinschalige voorzieningen zoals restaurants, café's en kleine hotels zijn toegestaan ter versterking van de recreatieve functie van (delen) het buitengebied. Dit ter ondersteuning van de mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie.

Deze voorzieningen mogen echter alleen worden opgericht in of direct aansluitend aan bestaande bebouwing.

Beleid

Bij de ontwikkeling van niet gebiedseigen recreatie in het buitengebied dient er niet alleen een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden, maar ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Dit ter compensatie van de inbreuk die door de ontwikkelingen wordt gedaan in het buitengebied. De functie had immers ook binnen een kern of de stadsregio een plaats kunnen krijgen.

Horeca-activiteiten als centrumvoorzieningen op grotere recreatieparken, zoals op een bungalowpark, worden niet als zelfstandige ontwikkeling gezien maar vormen onderdeel van het gehele park. Hiervoor geldt dan ook het beleid voor het gehele park, zoals beschreven in de voorgaande module: 'gebiedseigen recreatie en toerisme'. Nieuwe solitaire recreatiewoningen en appartementen zijn in het buitengebied niet toegestaan.

Bij hergebruik van vrijkomende bebouwing is de toepassing van de module niet aan de orde, zolang er geen onbebouwde gebiedsdelen qua

Modules

3.	<i>niet gebiedseigen recreatie en toerisme</i>	restaurant, café, kleinschalig hotel
		tegenprestatie per m ² b.v.o. in €

bestemming worden omgezet naar bebouwing. Hiervoor geldt de module hergebruik agrarische bebouwing voor niet-agrarische functies en/of de module overige gebouwde functies.

Gebiedsuitwerking en normering

Voor de nieuwvestiging of uitbreiding van niet gebiedseigen, meer rode recreatie en toerisme ontwikkelingen, geldt minimaal een kwaliteitsbijdrage van € 25 per m² bedrijfsvloeroppervlakte. Afhankelijk van het gebied waarin deze ontwikkeling plaatsvindt, kan het zijn dat door de gemeente een hogere bijdrage verlangd wordt.

Gebiedsindeling

<i>Bunderbos en Waternal- derbeekdal</i>	<i>Geuldal en De Dellen</i>	<i>Landgoede- renzzone</i>	<i>Grensmaas</i>	<i>Lochternveld</i>	<i>Raarveld</i>	<i>Plateau van Ulestraten</i>
ja, mits	ja	ja, mits	ja	ja	ja, mits	ja, mits
	€ 25, -	€ 35, -	€ 25, -	€ 25, -	€ 30, -	

4.6 Toelichting module agrarische omschakeling, uitbreiding en verbreding

Inleiding

De agrarische sector maakt al sinds mensenheugenis onderdeel uit van het Nederlandse landschap en heeft grote delen van ons landschap gevormd. Door de verdergaande mechanisering en schaalvergroting in de (internationale) landbouw worden ook de landbouwbedrijven in de provincie Limburg gedwongen mee te groeien, om hun positie te kunnen behouden. Dat betekent dat er bedrijven zullen verdwijnen, maar ook dat overblijvende bedrijven zullen groeien.

De wens om te groeien kan op gespannen voet staan met de wens om de kwaliteit van het bestaande landschap te behouden. Met name grootschalige bedrijven kunnen een inbreuk in het landschap vormen. Om zowel de ontwikkeling van landbouwbedrijven te blijven faciliteren alsook de kwaliteit van het landschap te verbeteren, worden landschappelijke maatregelen en eventueel verdergaande kwaliteitsverbeterende maatregelen gevraagd van agrarische bedrijven die willen omschakelen, uitbreiden of verbreden.

Voor bedrijven in de intensieve veehouderij en in de glastuinbouw geldt een concentratiebeleid (ingegeven door de hogere overheid). Binnen de gemeente Meerssen is geen concentratiegebied of landbouwontwikkelingsgebied gelegen. Derhalve is nieuwvestiging van intensieve veehouderij en glastuinbouw uitgesloten.

Nieuwvestiging van overige agrarische bedrijven is in het buitengebied van Meerssen alleen toegestaan als dit een oplossing biedt voor een knelpunt, bijvoorbeeld als verplaatsing van een agrarisch bedrijf noodzakelijk is in verband met een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse. Nieuwvestiging is in deze gevallen alleen toegestaan indien er geen bestaande bedrijfslocatie beschikbaar is. Knelpunten van buiten de gemeente Meerssen worden niet gefaciliteerd.

Beleid

Omschakeling en uitbreiding

De module voor agrarische omschakeling en uitbreiding van agrarische bedrijven is van toepassing op agrarische bedrijven, agrarische hulpen nevenbedrijven, boomkwekerijen, paardenhouderijen, maneges en hoveniersbedrijven e.d.. Omschakeling en uitbreiding van agrarische bedrijven is alleen toegestaan na een ruimtelijke

Modules

4. agrarische omschakeling, uitbreiding en verbreding	omschakeling
	<i>maatwerk volgens principe Bouwkavel op Maat +</i>
	uitbreiding binnen referentiemaat van 1,5 ha
	<i>maatwerk volgens principe Bouwkavel op Maat +</i>
	verbreding van agrarische activiteiten tot referentiemaat van 1,5 ha
	<i>maatwerk volgens principe Bouwkavel op Maat +</i>
	maximaal 6 vakantieappartementen (in pandige verbouwing)
	<i>maatwerk volgens principe Bouwkavel op Maat +</i>

afweging en onder voorwaarde, dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. Voor agrarische omschakeling naar of uitbreiding van een hoveniersbedrijf geldt als voorwaarde dat deze alleen is toegestaan als deze bedrijven de planten in de volle grond telen. Omschakeling mag niet inhouden dat kassen ten behoeve van de teelt van gewassen worden opgericht of uitgebreid.

Als basispakket geldt voor elke ontwikkeling met betrekking tot omschakeling, herbestemming, bouwen, bouwwerken en perceelsverharding van agrarische bedrijven dat:

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inpassingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing);
- er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn.

In geval van:

- omschakeling of,

- ontwikkeling in gebieden met méér dan alleen agrarische waarde volgens het bestemmingsplan (landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarde), geldt naast de basis ook een aanvullende kwaliteitsverbetering. Onderdeel van deze kwaliteitsverbetering is sloop van bebouwing, aanleg van nieuwe natuur of landschap en andere kwaliteitsverbeterende maatregelen. Indien aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen aan de orde zijn, dient de volledige kavel te worden ingepast. Er is dus naast het basispakket (water) en een volledige inpassing ook altijd een kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop van bebouwing of aanleg van natuur of landschap aan de orde.

Verbreiding

Om het voor de agrariër aantrekkelijker en ook financieel draaglijk te houden, worden initiatieven die betrekking hebben op verbrede landbouw c.q. plattelandsvernieuwing gesteund. Hierbij kan gedacht worden aan zorgboerderijen, boerderijwinkels en recreatieve functies.

Deze niet agrarische activiteiten moeten qua aard en omvang bij de specifieke kwaliteit en schaal

Gebiedsindeling

<i>Bunderbos en Waterval-derbeekdal</i>	<i>Geuldal en De Dellen</i>	<i>Landgoederzone</i>	<i>Grensmaas</i>	<i>Lochterveld</i>	<i>Raarveld</i>	<i>Plateau van Ulestraten</i>
nee, tenzij	nee, tenzij	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits
<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>
nee, tenzij in POG	nee	nee, tenzij	ja, mits	ja	ja	ja
<i>maatwerk</i>		<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>
nee, tenzij in POG	nee	nee, tenzij	ja, mits	ja	ja	ja
<i>maatwerk</i>		<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>
nee	nee	nee, tenzij	ja, mits	ja, mits	nee, tenzij	nee, tenzij
		<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>

van de omgeving passen en plaatsvinden bij een functionerend agrarisch bedrijf. Daarbij dienen deze niet agrarische activiteiten ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie. Indien dit niet (meer) het geval is, dan is er geen sprake meer van een functionerend agrarisch bedrijf (juridisch/bestemmingsplantechnisch) en dient het bedrijf een passende, niet agrarische bestemming te krijgen (zie module hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing voor niet agrarische functies).

De activiteiten die onderdeel uit maken van de verbrede landbouw, vinden in beginsel plaats binnen de bestaande bouwmassa. Indien aantoonbaar is dat voor de niet agrarische activiteiten nieuwe bebouwing noodzakelijk is, dan vindt er een afweging plaats via de BOM+-regeling.

Aanvullend geldt het volgende:

- De activiteiten mogen geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen.
- Horeca-activiteiten en detailhandelsactiviteiten (boerderijwinkels) zijn toegestaan, mits ondergeschikt aan de agrarische functie.

EHS en POG

Het gebied Bunderbos en Watervallerbeekdal bestaat uit gronden die zijn gelegen in de actuele Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Uitbreiding of verbreding is binnen de EHS niet gewenst en binnen de POG met maatwerk denkbaar. Derhalve is als afwegingskader opgenomen dat uitbreiding of verbreding binnen het Bunderbos en Watervallerbeekdal niet is toegestaan tenzij de gronden onderdeel uitmaken van de POG.

Gebiedsuitwerking en normering

De inpassingen en kwaliteitsbijdrage zijn in hoge mate maatwerk. De aard, grootte en vorm van de ontwikkeling tezamen met de waarden van de omgeving zijn hierin leidend. Verder wordt verwezen naar het geactualiseerde voorbeeldenboek op www.limburg.nl.

Bij landschappelijke inpassing kan gewerkt worden met het Provinciaal Natuurbeheerplan.

Aandachtspunten

Het is in het algemeen wenselijk om de ontwikkelingen en de kwaliteitsverbeterende maatregelen zo veel mogelijk op de ontwikkelingslocatie te koppelen aan de effecten van de locatieontwikkeling. De maatregelen (inpassing etc.) vinden op het bedrijf zelf plaats of in de directe omgeving (sloop, aanleg natuur etc.).

Wanneer het niet mogelijk of beleidsmatig niet wenselijk is om de voorzieningen ter plekke uit te voeren, kan dit ook elders gebeuren. Waarbij het voor het draagvlak van belang is om de voorkeursvolgorde aan te houden, dat als eerste wordt gekeken naar directe fysieke maatregelen op de kavel(s), daarna naar directe fysieke maatregelen in de omgeving en als laatste naar een bijdrage in fondsen. Daarbij kan de geldelijke waarde van de normaal gebruikelijke inpassing van de bouwka-vel gebruikt worden als bijdrage aan het fonds of de ontwikkeling elders. De gemeente bepaalt deze waarde.

Het kleinschalig kamperen (kamperen bij de boer) is onderdeel van het verbrede agrarische bedrijf. Het vindt in eerste instantie bij voorkeur op of in tweede instantie aansluitend aan de bouwka-vel plaats. De inpassing en eventuele aanvullende maatregelen dienen te voldoen aan de regeling voor agrarische bedrijven.



Vliekerbos Ulestraten

4.7 Toelichting module overige (gebouwde) functies

Inleiding

Naast de in de vorige modules genoemde meer algemeen voorkomende categorieën van ontwikkelingen zijn er nog minder algemeen voorkomende ontwikkelingen, die op een kwalitatieve wijze dienen te worden benaderd. We maken daarbij onderscheid in (commerciële) maatschappelijke voorzieningen, waarbij de vestiging buiten de contour functioneel of ruimtelijke noodzakelijk is en anderzijds in commerciële voorzieningen die uit oogpunt van rust, ruimte of andere motieven een locatie zoeken buiten de contour. Ook functieverandering en herontwikkeling kunnen redenen zijn om op een meer kwalitatieve manier met bestemmingsveranderingen om te gaan.

Beleid

(Commerciële) maatschappelijke voorzieningen

Nieuwe maatschappelijke voorzieningen zijn alleen toegestaan binnen bestaande gebouwen waarbij alleen functies zijn toegestaan die passen in een buitengebied. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan kinderopvang op een agrarisch bedrijf waarbij de kinderen een indruk krijgen van het

wel en wee op zo'n bedrijf of aan dagopvang waarbij mensen helpen met in het onderhoud van een (moes)tuin.

Voor deze voorzieningen geldt een kwaliteitsbeleid. Er wordt voorzien in maatwerk, waarbij een kwalitatieve benadering uitgangspunt is.

De kwaliteit van de ontwikkeling dient objectief beoordeeld te worden. Uit de ruimtelijke en functionele afweging moet blijken of vestiging buiten de contour aanvaardbaar is. Zo ja, dan dient de ontwikkeling, naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ter plaatse, per saldo bij te dragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is een kwaliteitsbijdrage verplicht. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit ter plekke en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Er kan aansluiting worden gezocht bij vergelijkbare ontwikkelingen die in dit kwaliteitsmenu zijn opgenomen.

Modules		
5.	<i>overige (gebouwde) functies</i>	(commerciële) maatschappelijke voorzieningen
		<i>maatwerk onder voorwaarde van hergebruik bestaande gebouwen met functie die inspeelt op de functie van het buitengebied</i>
		functieverandering monumentale gebouwen naar wonen
		<i>maatwerk onder voorwaarde van herstel monumentale bebouwing en sloop niet functionele bebouwing</i>

Funcieverandering naar wonen

Ook voor de funcieverandering van niet voor (permanente) bewoning bestemde monumentale panden naar woningen wordt een kwaliteitsbeleid voorgestaan. Hoewel ruimtelijk (niet direct) een inbreuk wordt gepleegd op de waarden van het buitengebied, gebeurt dit functioneel wel. De panden zijn over het algemeen opgericht ten behoeve van hun functie in of voor het buitengebied. Nu deze functie klaarblijkelijk niet meer aan de orde is, zouden zij eigenlijk gesloopt kunnen worden. Echter gezien de cultuurhistorische waarde is dit niet wenselijk. Door hier een woonbestemming aan te geven wordt het mogelijk om deze bebouwing in stand te houden.

Er vindt indirect hierdoor wel een verdergaande verstedelijking en verstening van het buitengebied plaats. Daar komt ook bij dat in het algemeen het opleggen van de woonbestemming ook leidt tot de wens om bijgebouwen etc. op te richten. Hetgeen ook leidt tot een verdergaande verstening.

Daarom wordt voor deze ontwikkelingen een hoge kwaliteitsbenadering voorgesteld. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit van het object en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Er dient aansluiting te worden gezocht op vergelijkbare modules in het kwaliteitsmenu.

Gebiedsuitwerking en normering

De inpassingen en kwaliteitsbijdrage zijn in hoge mate maatwerk. De aard, grootte en vorm van de nieuwe functie, de impact op de omgeving en de waarden in de omgeving zijn hierin leidend.

Gebiedsindeling

<i>Bunderbos en Waterval-derbeekdal</i>	<i>Geuldal en De Dellen</i>	<i>Landgoederenzone</i>	<i>Grensmaas</i>	<i>Lochterveld</i>	<i>Raarveld</i>	<i>Plateau van Ulestraten</i>
nee	ja, mits	ja, mits	nee, tenzij	ja, mits	ja, mits	ja, mits
<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>
nee, tenzij	nee, tenzij	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits
<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>

4.8 Toelichting module hergebruik (vrijkomende) agrarische bebouwing voor niet-agrarische functies

Inleiding

Deze module is bedoeld om nieuwe functies in bestaande vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk te maken. De afgelopen decennia is het aantal agrarische bedrijven afgenomen. Naar verwachting zal deze tendens de komende jaren voortzetten. Het agrarische gebruik heeft op verschillende locaties plaatsgemaakt voor min of meer stedelijke ontwikkelingen. Voor natuur, landschap, recreatie en de landbouw betekent dit een toename van hindergevoelige functies. Omdat een dergelijke ontwikkeling zowel goede als minder goede kanten heeft, is het wenselijk dit proces goed te begeleiden en voor deze functieverandering in het buitengebied (nieuw) beleid te formuleren. Dit geldt niet alleen voor het nieuwe gebruik van vrijkomende agrarische gronden, maar geldt vooral voor het hergebruik van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

Beleid

Voor de regeling van bedrijven zonder functionele binding aan het buitengebied geldt het POL als toetsingskader. Deze nieuwe economische dragers binnen het landelijk gebied zijn mogelijk:

- alleen in vrijkomende bebouwing;
- indien de uitstraling van het bedrijf geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied;
- opslag inpandig plaatsvindt;
- het bedrijven betreft van categorie 1 en 2 volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
- mits ze bijdragen aan de kwaliteit van het landschap.

Voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor wonen geldt dat de woonfunctie alleen is toegestaan in de voormalige bedrijfswooning. Alleen wanneer voormalige bedrijfsgebouwen een momentale status hebben, is de vestiging van een woning hierin toegestaan. Hierdoor wordt deze bebouwing ook naar de toekomst gezien in stand gehouden c.q. onderhouden.

Modules	
6. hergebruik (vrijkomende) agrarische bebouwing voor niet agrarische functies	nieuwe economische dragers
	tegenprestatie per m2 kaveloppervlak in €
	wonen in voormalige bedrijfswooning
	maatwerk onder voorwaarde van herstel mogelijk aanwezige monumentale bebouwing en sloop niet functionele bebouwing

Bij de herbestemming van vrijkomende bebouwing ten behoeve van nieuwe economische dragers of wonen, geldt het POL als toetsingskader. Waar het gaat om vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) gaat in het POL de voorkeur uit naar hervestiging van de agrarische functie. Toch kan ook hergebruik ten behoeve van een andere functie plaatsvinden. Criteria zijn dat de nieuwe functie bestaande waarden niet aantast, geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies, de bouwmassa niet toeneemt en bij voorkeur zelfs afneemt.

Aanvullend geldt dat:

- vestiging van niet economische dragers of wonen in vrijkomende (agrarische of niet-agrarische) bebouwing is toegestaan, mits hierbij sprake is van kwaliteitsverbetering (tegengaan verloedering), bijvoorbeeld door landschappelijke verbetering en afname van het bouwvolume. Onder deze laatste voorwaarde is eveneens herbouw van (delen van) het complex mogelijk;
- de verkopende partij moet aantonen dat hij of zij geen agrariër vindt waaraan het agrarisch bedrijf redelijkerwijs verkocht kan worden of indien er een rapport kan worden overlegd dat aantoont dat er sprake is van een be-

drijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) voor een eigentijdse agrarische bedrijfsvoering.

Gebiedsuitwerking en normering

Vrijkomende agrarische bebouwing kan met het leveren van een tegenprestatie gebruikt worden voor kleinschalige vormen van wonen, werken en recreatie. Voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit dienen:

- niet monumentale, niet karakteristieke en overbodig geworden bebouwing, zoals silo's, kassen, ketelhuizen en bassins, gesloopt te worden;
- karakteristieke elementen aan bebouwing of erfinrichting, zoals gevelelementen en bestrating, verbeterd te worden;
- het aanleggen van streekeigen beplanting, drinkpoelen en hoogstamboomgaarden;
- het voorkomen van teveel verharding op het erf (bijvoorbeeld door parkeerplaatsen).

Gebiedsindeling

<i>Bunderbos en Watervalderbeekdal</i>	<i>Geuldal en De Dellen</i>	<i>Landgoederzone</i>	<i>Grensmaas</i>	<i>Lochterveld</i>	<i>Raarveld</i>	<i>Plateau van Ulestraten</i>
nee	nee	nee, tenzij	nee, tenzij	ja, mits	ja, mits	ja, mits
		€ 50,-	€ 50,-	€ 35,-	€ 35,-	€ 35,-
nee, tenzij	nee, tenzij	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits
<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>	<i>maatwerk</i>



Modules

7. teeltondersteunende voorzieningen, hagelnetten en afrasteringen	tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen
	<i>maatwerk volgens principe Bouwkavel op Maat +</i>
	hagelnetten
	<i>maatwerk volgens principe Bouwkavel op Maat +</i>
	erfafscheidingen
	<i>maatwerk</i>

4.9 Toelichting module teeltondersteunende voorzieningen, hagelnetten en afrasteringen

Inleiding

Teeltondersteunende voorzieningen zijn constructies die worden opgericht om het gewas te forceren tot meer groei en/of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel het vervroegen als verlaten ten opzichte van de normale open teelt en/of het gewas te beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen. Het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen leidt tot een betere kwaliteit van het product.

Een hagelnet dient ter bescherming van gewassen in de fruitteelt en boomkwekerij tegen hagelschade en windschade.

Een afrastering of erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden.

Beleid

Teeltondersteunende voorzieningen

Permanente teeltondersteunende voorzieningen dienen op het te bebouwen deel van de bouwka-
vel opgericht te worden. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en containervelden worden bij voorkeur eveneens op het te bebouwen deel opgericht. Indien hiervoor geen ruimte is kan te bebouwen deel uitgebreid worden met het niet te bebouwen deel.

Dit niet te bebouwen deel grenst bij voorkeur zoveel mogelijk aan het bebouwde deel. In beide gevallen betreft het uitbreiding van de agrarische bouwka-
vel. Hierop is de module agrarische omschakeling, uitbreiding en verbetering van toepassing.

Indien vanuit landbouwkundige motieven aange-
toond kan worden dat de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen op afstand van de bouwka-
vel noodzakelijk zijn, dan kan van bovenstaande uitgangspunten afgeweken worden. Met maatwerk via een afweging volgens BOM+ dienen maatregelen bepaald te worden voor een goede landschap-
pelijke inpassing met gebiedseigen beplanting en nog een extra tegenprestatie elders.

Gebiedsindeling

<i>Bunderbos en Waternal- derbeekdal</i>	<i>Geuldal en De Dellen</i>	<i>Landgoede- renzzone</i>	<i>Grensmaas</i>	<i>Lochterveld</i>	<i>Raarveld</i>	<i>Plateau van Ulestraten</i>
ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits
				maatwerk		
ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits	ja, mits
maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
nee, tenzij	nee, tenzij	ja, mits	ja, mits	nee, tenzij	ja, mits	nee, tenzij
maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk

Voor tijdelijke voorzieningen die op een niet te bebouwen deel van een bouwkaavel worden opgericht geldt altijd een opruimprotocol. Dit houdt in dat dergelijke voorzieningen niet meer dan 6 maanden in het jaar aanwezig mogen zijn.

Hagelnetten

Hagelnetten zijn indien van toepassing in principe overal toegestaan. Alleen in de EHS en POG gebieden gelden strengere eisen aan het aanbrengen van hagelnetten. Deze hagelnetten mogen niet doorlopen tot aan de grond. Verder gelden nog de volgende aanvullende afwegingen:

- er moet zicht zijn op de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
- de aanwezigheid van beplanting, windschermen of bosjes;
- invloed van het reliëf op de zichtbaarheid;
- het te gebruiken (constructie)materiaal voor de netten;
- het aangevraagde oppervlakte hagelnetten;
- de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing.

Erfafscheidingen

In het buitengebied zijn dichte, gebouwde erfafscheidingen bijna altijd storend. Een dicht, gazen hekwerk wordt uitgesloten. Er dient bij voorkeur te worden gewerkt met hagen en windsingels, eventueel in combinatie met puntdraad. In sommige gevallen is een open hekwerk voorstelbaar, zoals bijvoorbeeld bij landgoederen. Bij achtertuinen aan de openbare weg verdienen hagen en begroeiingen over het algemeen de voorkeur. Aan de openbare weg is een bepaalde mate van transparantie gewenst.

De toe te passen beplantingssoorten zijn daarbij streekeigen en hebben een open en vriendelijke uitstraling. Tevens bieden zij bescherming en voedselrijkdom voor allerlei diersoorten. Om de migratie van kleine dieren, zoals egels, in stand te houden c.q. te bevorderen is het ook niet gewenst om dichte afrasteringen te plaatsen. Schapendraad wordt wel toegestaan, omdat de mazen hiervan groot genoeg zijn. Daarnaast streven we ernaar een rommelige indruk, door een grote verscheidenheid aan erfafscheidingen, te voorkomen.

Gebiedsuitwerking en normering

De inpassingen en kwaliteitsbijdrage zijn in hoge mate maatwerk. De aard, grootte en vorm van de ontwikkeling tezamen met de waarden van de omgeving zijn hierin leidend.

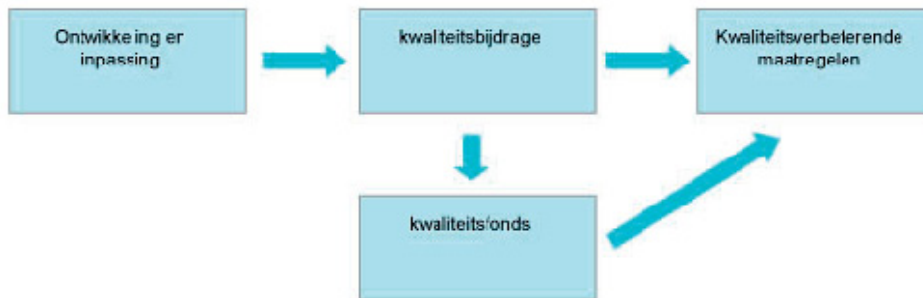




Hoofdstuk

Kwaliteits- verbeterende maatregelen





5.1 Inleiding

Met kwaliteitsverbeterende maatregelen worden de maatregelen bedoeld die worden genomen om een ontwikkeling in te passen of om het verlies aan omgevingskwaliteit als gevolg van de ontwikkeling te compenseren. Wanneer het kwaliteitsverlies door de ontwikkeling elders wordt gecompenseerd dan gebeurt dit door eerst de waarde van het kwaliteitsverlies uit te drukken in de vorm van een kwaliteitsbijdrage. Met de kwaliteitsbijdrage worden vervolgens de kwaliteitsverbeterende maatregelen elders uitgevoerd. Dit kan zowel rechtstreeks door de initiatiefnemer, als indirect via storting in een kwaliteitsfonds van de gemeente of regio.

De hoogte van de kwaliteitsbijdrage zorgt zodoende voor een balans tussen ontwikkeling en kwaliteitsverbeterende maatregelen. De kwaliteitsverbeterende maatregelen hebben betrekking op de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. In dit hoofdstuk worden daarvan de voorwaarden gegeven en wordt een aantal veel voorkomende maatregelen uitgewerkt.

Voorwaarden kwaliteitsverbeterende maatregelen:

- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.
 - Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn komen daarom niet in aanmerking.
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkelingen.
 - De kwaliteitsverbeteringen zijn kwantificeerbaar.

5.2 Realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie

Inleiding

Realisering van nieuwe natuur, herstel en verbetering van het landschap en herstel van de cultuurhistorie is een vorm van kwaliteitsverbetering waarbij met het VORM-instrument reeds ruime ervaring is opgedaan. De maatregelen dragen bij aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

Beleid

De kwaliteitsverbeterende maatregelen bestaan uit de realisatie van nieuwe natuur, landschap en herstel van cultuurhistorie via verwerving van gronden, inrichting van gronden, (aanloop-)beheer en eventuele doorlevering van de gronden aan een natuurbeherende instantie. Het gaat om gronden waarvan door de overheid bijvoorbeeld in het streekplan, het landschapsontwikkelingsplan, de structuurvisie of het reconstructieplan is vastgelegd, dat deze van belang zijn vanwege hun (potentiële) betekenis om te worden ontwikkeld tot natuur of waardevol landschap of dat cultuurhistorische elementen hersteld zullen worden. Het dient te gaan om additioneel groen en herstel van cultuurhistorie. Het gaat niet om gronden waar al middelen voor beschikbaar zijn, zoals natuurcompensatie gronden.

In principe geldt dit ook voor de actuele EHS. Daar kan echter in voorkomende gevallen bekeken worden of maatwerk mogelijk is. Het bereiken van kwaliteit staat daarbij voorop.

Voor de gewenste soorten natuur en landschap zijn met name het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Meerssen met daarnaast het Provinciaal Natuurbeheerplan en eventuele landschapsontwikkelingsplannen richtinggevend. Bij herstel van landschappelijke cultuurhistorie kan gedacht worden aan herstel van oude wegenstructuren, landschapselementen, graften, maar ook schansen, wegkruisen en kapellen, grafheuvels, landweren etc. Een kwaliteitsverbetering kan ook in “natte vorm” worden gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een vijver of natuurlijke retentiebekken. Ook het herstel en de herbestemming van monumentale complexen zoals kloosters tezamen met het omringende landschap kunnen onderdeel zijn van een kwaliteitsverbeterende maatregel. Concreet heeft de gemeente het beleid ten aanzien van cultuurhistorie vastgelegd in de Beleidsnotitie Erfgoed en Toerisme.

De gronden dienen na realisatie duurzaam beschermd te worden via het bestemmingsplan. De realisatie van de groene, landschappelijke of cultuurhistorische elementen dient privaatrechtelijk te worden vastgelegd.

Normeringen

Voor de aanleg van natuur en landschap zijn door onder meer Staatsbosbeheer normbedragen opgesteld. Deze kunnen als basis worden gebruikt.

Op de provinciale internetpagina staan kostenvoorbeelden van kwaliteitsgroen uitgewerkt. Inrichtings-

kosten en waardevermindering van de gronden zijn daarin de grootste kostenposten. Uiteindelijk zullen de reële kosten de omvang van de kwaliteitsverbetering bepalen.

Aandachtpunten

De inrichting van nieuwe natuur dient passend te zijn. Daartoe moet aansluiting worden gezocht bij het gemeentelijke landschapsbeleidsplan en eventueel het Provinciaal Natuurbeheerplan. De Provincie kan bij de plannen voor inrichting van natuur en landschap behulpzaam zijn. Voor landschap en cultuurhistorie kan ook gebruik worden gemaakt gemeentelijke beleidsnotitie Erfgoed en Toerisme en van de Landschapsvisie Zuid-Limburg. Bij herstel van cultuurhistorie zal, daar waar het herstel van monumentale complexen (zoals monumentale boerderijen e.d.) aan de orde is zorgvuldig moeten worden gekeken naar de onderdelen die bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan het omringende landschap, historische tuinen etc. Deze kunnen als kwaliteitsverbeterende maatregel worden opgenomen. Het herstel van de gebouwen zelf zal in de meeste gevallen worden gefinancierd door de nieuwe functie die hier aan gegeven wordt. Dit maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsverbeteringen.

5.3 Sloop van bebouwing

Inleiding

In de Ruimte-voor-Ruimte regeling voor Zuid-Limburg is, evenals in de VORM regeling, ervaring opgedaan met de sloop van bebouwing. Zeker wanneer wordt gesloopt op 'gevoelige' locaties en nieuwe bebouwing via het bestemmingsplan duurzaam voorkomen wordt, kan dit een grote ruimtewinst en daarmee een grote verbetering van de kwaliteit van het buitengebied opleveren. In de Ruimte-voor-Ruimte regelingen was een vast aantal vierkante meters te slopen bebouwing verbonden met de bouw van een woning. In de VORM regeling werd dit losgelaten.

De sloop van bebouwing wordt tegen een normbedrag, gebaseerd op de kostprijs, verrekend als kwaliteitsverbeterende maatregel. Hierbij wordt niet meer de mogelijkheid geboden om op de bouwkaavel zelf een nieuwe woning te bouwen.

De kwaliteitsverbeterende maatregelen

Sloop van storende bebouwing kan een grote ruimtelijke winst opleveren. Daar waar in paragraaf 3.3 in de analyse-eenheid is aangegeven dat bebouwing geen hoofdfunctie is, wordt dit instrument met prioriteit ingezet. Dit betreft de grootste delen van het Maasdal, Bunderbos en Watervalderbeekdal, Geuldal en De Dellen, de Landgoederenzone en het Lochterveld.

De sloop van bebouwing dient te worden geregeld via een privaatrechtelijke overeenkomst. Opstallen dienen zo mogelijk in het geheel te worden gesloopt. Via aanpassing van het bestemmingsplan wordt geborgd dat nieuwbouw van bedrijfsgebouwen, stallen en glas op de locatie duurzaam worden voorkomen.

Uitgangspunt voor de vergoeding voor sloop is dat in onbruik geraakte storende bebouwing en glas wordt verwijderd, niet dat nog functionerende bedrijven worden gesaneerd. Daarom richt de bijdrage zich op de sloopkosten en niet op de waardevermindering van de opstallen. Deze hebben immers geen functionele waarde meer. Daarbij kan in gebieden waar sloop urgent is er eventueel voor gekozen worden ook andere zaken te waarderen, zoals verwijdering van verharding of andere kosten.

Er zal steeds voor gewaakt moeten worden dat niet meer vergoed wordt dan de kosten, ter voorkoming van verboden staatssteun.

Normering sloop van bebouwing

De waarde die gelinkt kan worden aan de sloop van bebouwing zoals stallen, schuren en andere bebouwing is maatwerk. In de praktijk zal dit niet vaak voorkomen waardoor de gemeente dit af wil laten hangen van de zich voordoende situatie. Er kan niet zondermeer vanuitgegaan worden dat de restwaarde of actuele waarde voor de gebouwen vergoed wordt, er wordt van uit gegaan dat het om oudere gebouwen gaat.

Sloop is daarbij vrijwillig en eventuele kapitaalvernietiging (afbreken van opstallen met waarde) is dus geen aanvaardbare tegenprestatie.

5.4 Gemeentelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

Inleiding

In voorgaande paragrafen zijn de kwaliteitsverbeterende maatregelen zoals opgenomen in het Kwaliteitsmenu toegelicht. Naast deze maatregelen worden door de gemeente Meerssen kwaliteitsverbeterende maatregelen aangedragen. De maatregelen hebben betrekking op:

- het erf;
- de bebouwing;
- privaat gebied;
- openbaar gebied.

Erf

Voor de inrichting van het erf wordt als kwaliteitsverbeterende maatregel gezien:

- het gebruik van gebiedseigen groen als erfafscheiding;
- het beperken van verharding c.q. verwijderen van verharding naar een verhouding die past bij de bebouwing;
- het subtiel toevoegen van bebouwing en liefst op kleine schaal in het aanwezige reliëf;
- het voorkomen van reststroken;
- stimuleren van een natuurlijke inpassing met natuurelementen die aansluiten op de omgeving, zoals poelen en bossages.

Bebouwing

Bij bebouwing wordt als kwaliteitsverbeterende maatregel gezien:

- behoud van het karakter waarbij zorgvuldig omgegaan wordt met historische of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (samenhang tussen materiaal, kleurgebruik en detailleringniveau);
- het zoeken naar aansluiting op reeds bestaande bebouwing(sstructuren);
- het gebruik van bestaand materiaal;
- het toepassen van natuurlijke materialen (bijvoorbeeld grasdaken);
- het leveren van een extra inspanning door energiezuinig te bouwen;
- de zorg voor energiewinning op een wijze die landschappelijk respectabel is;
- de afkoppeling van hemelwater en zorg voor infiltratievoorzieningen op eigen terrein.

Privaat gebied

Voor de inrichting van het privaat gebied wordt als kwaliteitsverbeterende maatregel gezien:

- de aanleg van gebiedseigen natuur en natuurlijke elementen;
- het inpakken van bebouwing met gebiedseigen beplanting;
- de aanleg van wandelpaden ter bevordering van de toegankelijkheid van het landschap.

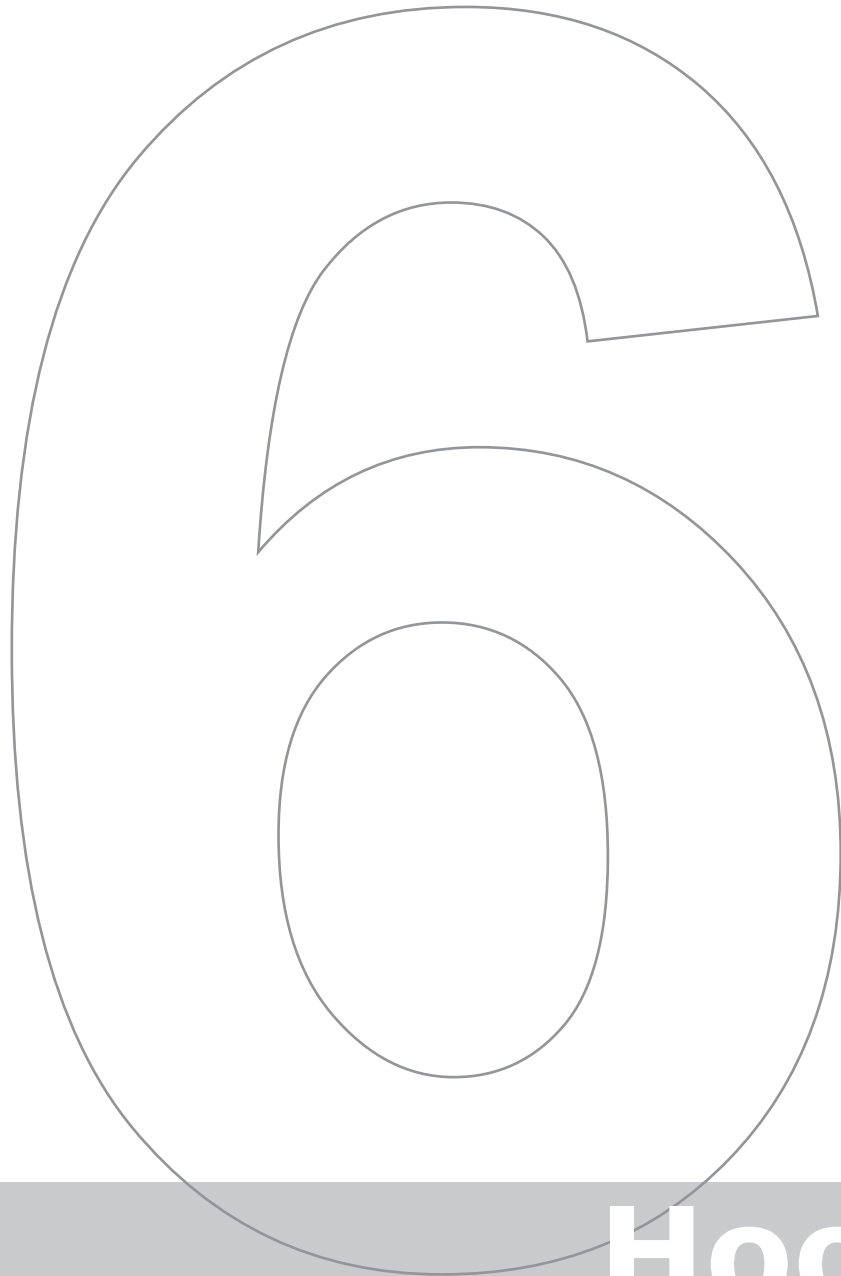
Openbaar gebied

Voor de inrichting van het openbaar gebied wordt als kwaliteitsverbeterende maatregel gezien:

- het behoud van doorzichten en respecteren van zichtlijnen;
- het verzorgen van een passende aansluiting op openbaar gebied (door laten lopen van groene bermen, oevers en sloten);
- het zoeken naar aansluiting op wegbeplantingen en structuren in het landschap.

Normeringen

De waardebeoordeling van de hiervoor aangedragen kwaliteitsverbeterende maatregelen is maatwerk. Net als bij sloop van bebouwing zal dit afhangen van de zich voordoende situatie. Er kan niet zomaar van uitgegaan worden dat de te maken kosten vergoed worden. Er zal een vorm van kostenbatenafweging aan ten grondslag moeten liggen.



Hoofdstuk

Uitvoerings- paragraaf



Zicht op Ulestraten



6.1 Inleiding

De structuurvisie bevat de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijk beleid voor het buitengebied. Daarnaast omvat de structuurvisie voorgenomen ontwikkelingen die bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied, de kwaliteitsverbeterende maatregelen uit hoofdstuk 5. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de voorgenomen ontwikkelingen en gaat in op de wijze waarop deze voorgenomen ontwikkelingen worden gerealiseerd.

De gemeente heeft niet het plan om die ambities allemaal volledig zelfstandig ten uitvoer te brengen. Het is de wens om zoveel mogelijk samen te werken met betrokken partijen. De gemeente gaat bij het realiseren van die ambities zowel actief als faciliterend/voorwaardenscheppend te werk. Bij ambities waar de gemeente een groot belang heeft, zal zij zelf actief nieuwe plannen en projecten ontwikkelen. Maar ook nieuwe particuliere initiatieven die binnen de ruimtelijke ambities passen worden door de gemeente ondersteund. In dit hoofdstuk zijn deze plannen en projecten opgenomen in een uitvoeringsprogramma en is de financiële onderbouwing beschreven.

6.2 Grondexploitatiewet








In het kader van de structuurvisie zijn voornamelijk artikel 6.13, lid 7 alsmede artikel 6.24 lid 1 onder a van de Grondexploitatiewet van belang. In die artikelen is de koppeling van de structuurvisie met het kostenverhaal door de gemeente bij locatieontwikkelingen beschreven.

Er worden kosten genoemd die alleen door de gemeente verhaald kunnen worden, als hier een basis voor is gelegd in de structuurvisie. Het gaat om de bovenwijkse kosten die bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

6.3 Bovenwijkse kosten

Bovenwijkse kosten zijn kosten van bijvoorbeeld een voorziening, die van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere gebieden. Het gaat hierbij om investeringen die het belang van een plangebied geheel of gedeeltelijk overstijgen. Een bekend voorbeeld van een voorziening met een bovenplans karakter, is een weg die meerdere wijken, zowel bestaande als nieuwe wijken waaronder het exploitatiegebied, ontsluit. Andere voorbeelden zijn grote infrastructurele-, sport-, recreatie- en groenprojecten.

In de AMvB bij de Grondexploitatiewet (Bro) worden de aard en de omvang van de verhaalbare kosten vastgesteld. In het kader van de bovenwijkse kosten wordt verwezen naar onderdeel "e" van de zogenoemde kostensoortenlijst in artikel 6.2.4. Bro: De bovenwijkse kosten maken onderdeel uit van de kostensoortenlijst en kunnen dus worden verhaald via een exploitatieplan (publiekrechtelijk kostenverhaal) dan wel een exploitatieovereenkomst (privaatrechtelijk kostenverhaal).

	Project	Thema	Deelgebied	Beschrijving	Initiatiefnemer
	Bruggelkes en omgeving	Groen	Geulle	Populieren na kaprijpheid bebossen	Gemeente
	Kleivelderweg-Hertenkamp	Groen	Geulle	Aanplant ingerasterde boomgroepen	Gemeente
	Geuldalweg e.o.	Groen	Rothem	Mogelijkheden voor landschappelijke beplanting of bebossing om verdere verrommeling van de rand tegen te gaan	Gemeente / particulier?
	Proosdijveldvoetpad	Groen	Meerssen	Aanplant bomen/bebossing	Gemeente
	Cruisboomveld	Groen	Geulle	Aanplant van een gemengde Limburgse haag langs de weg en de fietspaden	Gemeente
	Amicitasterrein en gazons langs Vliegveldweg	Groen	Meerssen	Aanleg landschapspark c.q. bebossen incl. natuurspeelplaats	Gemeente
	Humcoven-Putstraat	Groen	Ulestraten	Aanbrengen lijnvormige landschappelijke beplanting	Gemeente

6.4 Bovenplanse verevening

De Grondexploitatiewet biedt tevens de mogelijkheid om tekorten van bepaalde locaties te verrekenen met overschotten op andere locaties. Het gaat dan bijvoorbeeld om een bijdrage in de bouw- en exploitatiekosten van een maatschappelijk functie. Deze bovenplanse verevening is aan te merken als een vorm van een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Bovenplanse verevening betreft dus een bijdrage, naast kosten, van een winstgevend exploitatiegebied ter (gedeeltelijke) dekking van een tekort in de grond-exploitatie van een ander exploitatiegebied. De provincie Limburg heeft het LKM opgesteld en de gemeente Meerssen heeft het LKM met deze structuurvisie uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsmenu waarbij de gemeente haar eigen afwegingen heeft gemaakt. De kwaliteitsbijdragen in het kader van het gemeentelijk kwaliteitsmenu zijn daarbij aan te merken als een bijdrage in ruimtelijke ontwikkeling.

6.5 Financiële onderbouwing

Hiernaast is een overzicht gegeven van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen het grondgebied van de gemeente Meerssen. Deze ontwikkelingen worden mede gefinancierd met gelden die gestort zullen worden in het kwaliteitsfonds.

Een globale raming van de kosten (excl. BTW) van de in de tabel opgenomen projecten bedraagt:

- Bruggelkes en omgeving: € 37.600,-
- Kleivelderweg-Hertenkamp: € 6.900,-
- Geulderdalweg eo: € 8.100,-

- Proosdijveldvoetpad: € 2.600,-
- Amicitasterrein: € 29.300,-
- Vliegveldweg: € 10.000,-
- Humcoven-Putstraat: € 6.050,-

Financiële haalbaarheid

In deze structuurvisie zijn bovenstaande groenprojecten als compensatieprojecten opgenomen. De opbrengsten uit particuliere ruimtelijke ontwikkelingen die op basis van deze visie mogelijk zijn worden gereserveerd ter uitvoering van deze compensatieprojecten. Vooralnog zijn er binnen de gemeente Meerssen geen concrete ontwikkelingen die ingezet worden voor de uitvoering van de groenprojecten.

Wel voert de gemeente Meerssen een actieve grondpolitiek, gefinancierd uit de reserves grondexploitatie. Voor de noodzakelijke grondaankopen wordt, indien noodzakelijk, het instrument van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) ingezet.

