

**Bestemmingsplan
"Wijngaard St. Martinus"
Rott 21 Vijlen**

Gemeente Vaals

Bestemmingsplan "Wijngaard St. Martinus" Rott 21 Vijlen

Gemeente Vaals

IDN nummer:	NL.IMRO.0981.bprott21-VA01
Rapportnummer:	211x03839
Datum:	28 maart 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer H. Beuger, BeBouw FM
Projectteam BRO:	De heer P. van de Ligt
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, wijngaard, Vijlen, Zuid-Limburg, wijnkenniscentrum
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 3
Beknopte inhoud:	Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling van een wijnkenniscentrum op wijngaard St. Martinus, gelegen aan de Rott 21 te Vijlen, dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. In deze toelichting wordt een verantwoording van de gemaakte keuzen in het bestemmingsplan gegeven.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Gebiedsbeschrijving	7
2.2 Vigerende bestemmingsplanregeling	9
3. PLANBESCHRIJVING	13
3.1 Planbeschrijving	13
3.2 Ruimtelijke effecten	18
4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	21
4.1 Rijksbeleid	21
4.2 Provinciaal beleid	24
4.3 Gemeentelijk beleid	38
5. ONDERZOEKSASPECTEN	39
5.1 Economische uitvoerbaarheid	39
5.2 Milieuaspecten	40
5.2.1 Bodem	40
5.2.2 Geluid	40
5.2.3 Luchtkwaliteit	41
5.2.4 Externe veiligheid	42
5.2.5 Milieu	44
5.3 Archeologie	45
5.4 Natuur en landschap	47
5.5 Flora & fauna	47
5.6 Verkeerskundige aspecten	49
5.7 Kabels en leidingen	49
5.8 Duurzaamheid	50
5.9 Waterhuishouding	50
6. JURIDISCHE VORMGEVING	53
6.1 Algemene opzet	53
6.2 Toelichting op de verbeelding	54

6.3 Bestemmingen op de verbeelding	54
6.4 Toelichting op de regels	55
 7. INSPRAAK EN OVERLEG	 59
7.1 Inleiding	59
7.2 Vooroverleg	59
7.3 Zienswijzen	62
 8. PROCEDURE	 71

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Voorschriften 'Woondoeleinden W'
- Bijlage 2: Voorschriften 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden Aln'
- Bijlage 3: BOM+ overeenkomst

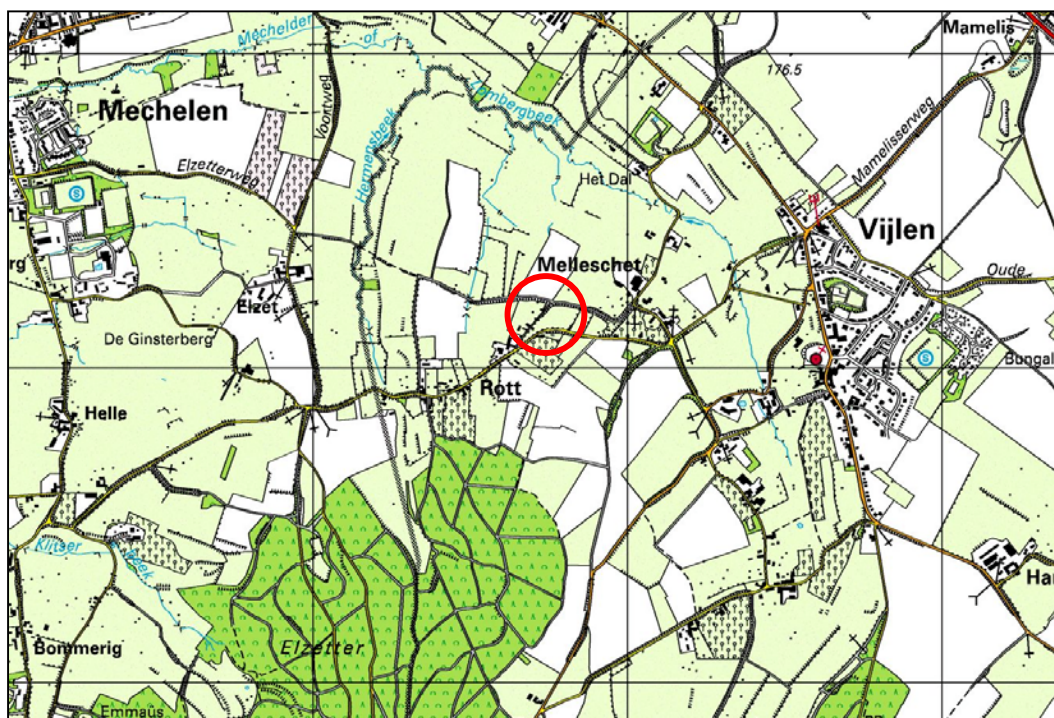
Separate bijlagen:

Bedrijfsontwikkelingsplan i.h.k.v. BOM+
 Verkennend bodemonderzoek => Aeres Milieu bv
 Archeologisch onderzoek => ArcheoPro
 Quicksan flora & fauna => BRO
 Waterparagraaf => Aeres Milieu bv

1. INLEIDING

Wijngaard St. Martinus is een Nederlandse wijngaard, gelegen te Vijlen. Vanaf 1988 worden hier, alhoewel eerst op experimentele basis, druiven geteeld ten behoeve van de wijnproductie. Vanaf 1996 worden de druiven op commerciële basis geteeld. De wijngaard heeft momenteel een totaal areaal van 7 ha druiven. De komende jaren zal dit verder worden uitgebreid tot 10 ha.

De wijngaard heeft het initiatief om op de huiskavel, gelegen aan de Rott 21 te Vijlen, een wijnkenniscentrum op te richten. Dit kenniscentrum zal gebruikt worden als bedrijfsruimte, specifiek als wijnkelder voor de vinificatie van de opbrengst van 10 ha druiven. Ter ondersteuning van de bewerking en vinificatie wordt door middel van experimenten, cursussen, rondleidingen en proeverijen het streekproduct en de kennis gepromoot.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving huiskavel Rott 21

Voor de wijngaard aan de Rott 21 geldt momenteel het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan 'Buitengebied' – artikel 30 WRO en actualisering" van de gemeente Vaals.

De aanwezige woning heeft de bestemming 'Woondoeleinden W', terwijl de rest van de wijngaard is bestemd tot 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden Aln'.

De druiventeelt is binnen de agrarische bestemming toegestaan, de oprichting van gebouwen echter niet. De voorgenomen oprichting van het wijnkenniscentrum past derhalve niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Tevens wordt de betreffende woning gebruikt als bedrijfswoning bij de wijngaard. De woonbestemming is daardoor niet passend met het gebruik van de woning. Tevens is een uitbreiding van de woning of het bijbehorend bouwwerk niet toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom een nieuwe bestemming voor de betreffende gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. De woning en de beoogde locatie van het wijnkenniscentrum worden voorzien van een agrarisch bouwvlak waardoor de gewenste ontwikkelingen mogelijk worden.



Afbeelding 2. Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bijbehorende planregels. Deze toelichting vergezelt het plan.

De plangrens is afgebeeld op afbeelding 2. Het als zodanig afgebakend gebied zal in het verdere vervolg van dit rapport als “het plangebied” worden aangeduid. Bij het bepalen van de planbegrenzing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er dient een eenduidige en herkenbare plangrens te worden getrokken;
- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen worden zoveel mogelijk gerespecteerd.

De toelichting is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 komt de bestaande situatie aan bod gevolgd door de toekomstige situatie in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader beschreven. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van het onderzoek, dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is, belicht. Tenslotte komen in de hoofdstukken 6, 7 en 8 de planstukken, overleg en procedure aan de orde.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

De huiskavel van wijngaard St. Martinus ligt aan de Rott 21 te Vijlen. De kavel wordt begrensd door de Rott aan de zuidzijde, een holle weg aan de westzijde, de Rotterbeendenweg aan de noordzijde en een naburig kavel aan de oostzijde. Op de kavel staan twee gebouwen, zijnde de woning met het bijbehorend bijgebouw. De woning staat op het westelijke deel van het perceel en is met de achterzijde vrijwel direct tegen de holle weg gesitueerd. Het houten schuurtje staat iets ten noordoosten van de woning.

De wijngaard heeft verder nog een grotere kavel op een heuvel ten zuiden van de Rott, de locatie "Meijers tuintje". Deze locatie is louter in gebruik voor de kweek van druiven. Aangezien geen ontwikkelingen op deze locatie zijn voorzien is deze locatie buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten.



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

De Rott betreft een buurtschap dat bestaat uit een dertigtal huizen aan één lange, glooiende straat die dezelfde naam draagt. Het buurtschap ligt ten westen van Vijlen en ten noordwesten van Vaals. De omgeving karakteriseert zich als een typisch Zuid-Limburgs landschap: holle wegen, plateaus, steile hellingen en vakwerkboerderijen. Ook graften, kapelletjes, hoogstamboomgaarden en kruisbeelden zijn typisch voor deze omgeving. Water, vruchtbare löss, silex, kalksteen en het reliëf zijn lange tijd bepalend geweest voor de menselijke bewoning. Het cultuurhistorisch erfgoed is uitzonderlijk gaaf en gevarieerd.



Afbeelding 4. Rott met links de wijngaard



Afbeelding 5. Holle weg met rechts de woning en schuur

De huiskavel is grotendeels beplant met wijnstokken die in rijen aangeplant zijn. Tussen de rijen is een grasbaan aanwezig, die kort gemaaid wordt. 's Zomers komen verscheidene bloemen hier te voorschijn, waar veel insecten op af komen. De noordoostelijke punt (waar het wijnkenniscentrum beoogd is) is niet beplant met druiven maar bestaat uit een ruigte van brandnetels en bramen. De zuidwestelijke punt bestaat uit de woning met schuurtje en bijbehorende tuin.



Afbeelding 6. De wijngaard



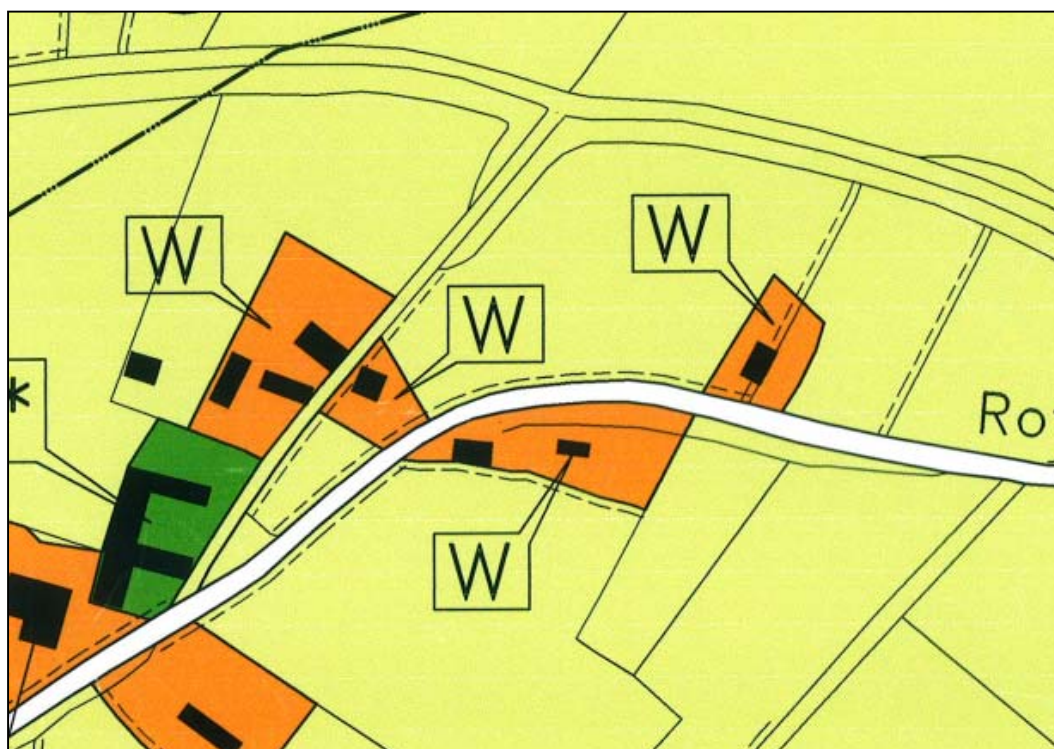
Afbeelding 7. Rotterbeenderweg, ten noorden van de wijngaard

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door een circa 1,5 meter hoge meidoornhaag, die slechts onderbroken wordt door een oprit ter hoogte van de woning. Aan de westzijde bevindt zich een bermvegetatie met opgaande begroeiing aan de holle weg. Een vergelijkbare vegetatie loopt door aan de noordzijde van het plangebied. De afscheiding met het naburige perceel aan de oostzijde bestaat uit een afrastering.

2.2 Vigerende bestemmingsplanregeling

De huiskavel gelegen aan de Rott 21 maakt onderdeel uit van het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan 'Buitengebied' – artikel 30 WRO en actualisering". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals op 13 maart 2000 en goedgekeurd door Ge-deputeerde Staten op 31 oktober 2000.

Volgens dit bestemmingsplan is de huidige woning met tuin bestemd tot 'Woon-doeleinden W', terwijl de rest van de betreffende gronden zijn bestemd tot 'Agrari-sche doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden Aln'.



Afbeelding 8. Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

Woondoeleinden W

De gronden, aangewezen voor 'Woondoeleinden W', zijn bestemd voor wonen. Op deze gronden zijn uitsluitend toegelaten:

- a. woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen en erven;
- e. bijbehorende voorzieningen.

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van de woning tot de als weg bestemde gronden blijft gelijk;
- b. er mogen niet meer woningen worden dan reeds aanwezig;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aanwezig;
- d. de inhoud mag niet meer bedragen dan aanwezig;
- e. ze worden met een kap afgedekt, waarvan de dakhelling ten minste 12° en ten hoogste 60° bedraagt.

De totale voorschriften van de bestemming 'Woondoeleinden W' zijn opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden Aln

De gronden, aangewezen als 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden Aln', zijn bestemd:

- a. voor een duurzaam agrarisch grondgebruik;
- b. voor het behoud, herstel danwel de ontwikkeling van de aanwezige danwel aan het gebied eigen natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- c. tevens voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van het landschap;
- d. voor de bescherming van de natuurlijke waarden van de aangrenzende natuurgebied;
- e. voor recreatief medegebruik;
- f. voor de waterafvoer en de waterhuishouding.

Naast het belang van een duurzame agrarische productiefunctie is nadrukkelijk ook sprake van zwaarwegende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische belangen. Met het oog op de bescherming van de waarden en belangen is voor het verrichten van diverse werken en werkzaamheden tevens een aanlegvergunning vereist. Dit betekent dat aan het agrarische grondgebruik beperkingen worden gesteld.

De aanwezige waardevolle elementen, voorzover bepalend voor de karakteristiek van deze gebieden, worden zoveel mogelijk behouden, waarbij het verwijderen van erfbeplanting noodzakelijk voor het vergroten van kavels, toelaatbaar is. Gestreefd wordt naar het aanbrengen van erfbeplantingen rond agrarische kavels voorzover

deze niet aanwezig is, zodat de agrarische bebouwing goed in het landschap wordt ingepast.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen, geen gebouwen zijnde (met een maximale hoogte van 2 m).

De totale voorschriften van de bestemming 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden AIn', zijn opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

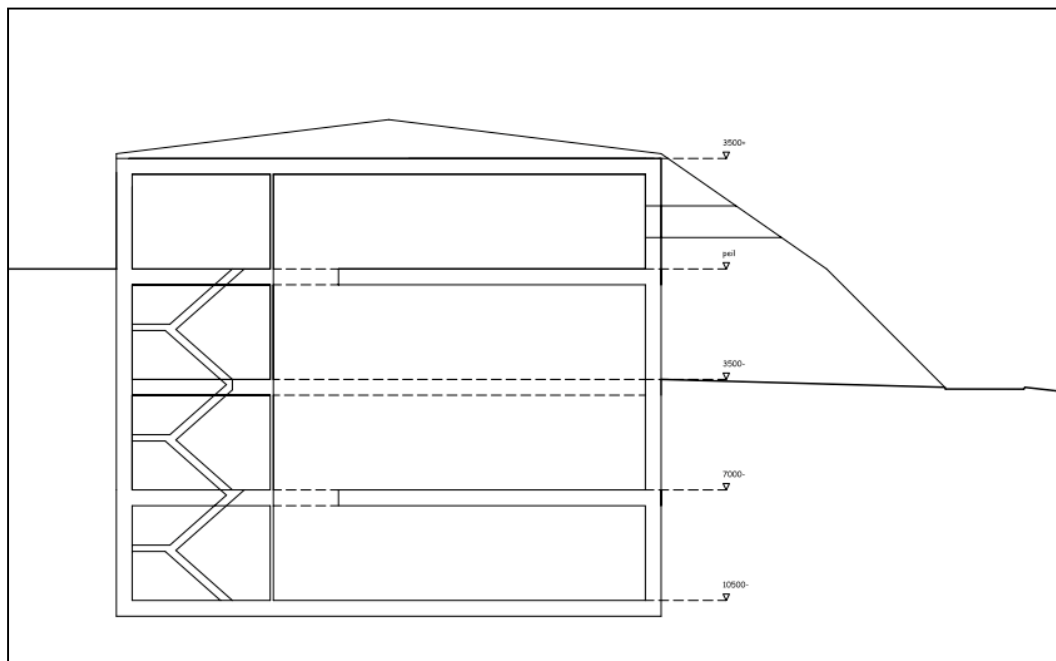
3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Planbeschrijving

Achtergrond wijngaard St. Martinus

De aanplant van de eerste stokken druiven op wijngaard St. Martinus vond plaats in 1988, toen op kleine schaal en op experimentele basis meer dan 70 druivenrassen zijn aangeplant om de meest geschikte rassen voor duurzame wijnbouw te selecteren. Het doel was om uiteindelijk een ecologische wijngaard te ontwikkelen, waar kwalitatieve wijn geproduceerd wordt. De kennis van vinificatie en teelt is sindsdien in ruime mate toegenomen, waardoor deze doelstelling inmiddels gehaald is. Naast de wijngaard is ook een wijnadviesbureau opgezet voor begeleiding van wijngaardeniers door heel Nederland en ook het buitenland.

Inmiddels beschikt de wijngaard over 7 ha druiven, wat in de nabije toekomst wordt uitgebreid tot 10 ha. Een groot deel van de wijngaard is al zo'n 20 jaar oud, waardoor deze druivenstokken behoren tot de oudste rode druiven van Nederland. Een gedeelte van de oude wijngaard dient nog steeds als bron voor veel biologische experimenten om de kennis voortdurend uit te diepen.



Afbeelding 9. Doorsnede wijnkenniscentrum (ondergronds gedeelte duidelijk weergegeven)

De wijngaard richt zich op meerdere facetten van de wijnbouw om zo niet afhankelijk te zijn van één pijler. Allereerst worden de eigen wijnen gevinificeerd en de ei-

gen wijngaarden onderhouden, daarnaast wordt dit ook voor andere wijngaardeniers gedaan. Wijngaardeniers kunnen door middel van cursussen hun kennis komen verbreden. Daarnaast richt de wijngaard zich op kleine groepen wijnliefhebbers die meer willen weten over wijn en wijnbouw en rondleidingen en proeverijen willen volgen. Als laatste richt de wijngaard zich op de particuliere verkoop van de eigen wijnen.

Het wijnkenniscentrum

De wijngaard heeft het initiatief opgepakt om op de huiskavel een wijnkenniscentrum op te richten. Dit kenniscentrum zal gebruikt worden als bedrijfsruimte, specifiek als wijnkelder voor de vinificatie van de opbrengst van 10 ha wijngaard. Ter ondersteuning van de bewerking en vinificatie wordt door experimenten, cursussen, rondleidingen en proeverijen het streekproduct en de kennis gepromoot.



Afbeelding 10. Landschappelijke inpassing Rott 21 met rechtsboven de locatie van het wijnkenniscentrum

Het wijnkenniscentrum zal vier tot vijf verdiepingen krijgen, waarbij slechts één verdieping boven het maaiveld uitsteekt en de rest onder de grond is geprojecteerd (zie afbeelding 9). Het gebouw wordt voorzien van een groen dak, waardoor het geheel landschappelijk ingepast wordt in de omgeving. Aan de westzijde van het gebouw zal een terras gerealiseerd worden.

De entree van de huiskavel zal worden verplaatst naar de oostzijde. Langs het graspad dat naar de wijnkelder loopt zullen enkele parkeerplaatsen op gras worden gerealiseerd. Aan de achterzijde sluit het wijnkenniscentrum aan op de Rotterbeendenweg. Deze ingang wordt in de holle weg ingepast om dit karakteristiek zo min mogelijk te schaden (zie afbeelding 11). De ingang doet daarom ook uitsluitend dienst als dienstingang, niet als ingang voor bezoekers.

In Nederland is voor het verschenken van eigen gemaakte wijn aan derden een drankvergunning nodig. De exploitatie van de ontvangstruimte en het terras zijn van ondergeschikt belang ten opzichte van de wijnkelder. Grootschalige horeca past niet in een gebied als de Rott. De wijngaard kiest daarom voor een kleinschalige aanpak ter ondersteuning van het bedrijf. Het terras en proeflokaal zijn geen openbare horecagelegenheden, doordat groepen vooraf boeken en het besloten gezelschapen betreft. Voor de verkoop van wijn zal de slijterijfunctie meerdere dagdelen in de week geopend zijn.



Afbeelding 11. Impressie achterkant wijnkenniscentrum, vanaf Rotterbeendenweg

Door aandacht te besteden aan de kwaliteit van de druiven kan een druif van hoogwaarde kwaliteit worden geoogst. In de wijnkelder wordt met nieuwe technieken en de opgedane kennis uit studies en praktijkervaring veel aandacht worden besteedt om een zo goed mogelijke kwaliteit in de fles te krijgen. De wijnkelder zal zo ingericht worden dat door middel van zwaartekracht de most en wijn getransporteerd kan worden. Temperatuurregulering en andere kwaliteitsfactoren (zoals

goede barriquevaten) worden gebruikt om een kwalitatief hoogwaardige wijn te maken.

De meeste van de druiven die staan aangeplant hebben een grotere tolerantie ten opzichte van schimmels en andere ziekten dan klassieke druiven. Hierdoor worden de druiven niet of nauwelijks gespoten en kan een puur natuurlijk product worden gemaakt. Dit concept van duurzaamheid wordt dadelijk doorgetrokken naar de wijnkelder. Juist doordat het wijnkenniscentrum in een gebied met een uniek landschappelijke en historische omgeving is gelegen, is een bedrijfsvoering benodigd die dit hanteert.

Door middel van het toepassen van innovatieve ideeën in zowel teelt, vinificatie en marketing kunnen de producten beter in de markt worden gezet. Niet alleen in de marketing, maar juist ook in de wijngaard en in de vinificatie wordt gestreefd naar innovatie en onderscheidend vermogen.

Door middel van kleine groepen, die proeverijen, rondleidingen en cursussen wordt het concept van de wijngaard uitgedragen. Wijn is emotie en door de ontvangstruimte van het wijnkenniscentrum op een kwalitatieve en hoogwaardige manier in te richten wordt het Bourgondische karakter gecombineerd met kwaliteit en duurzaamheid.

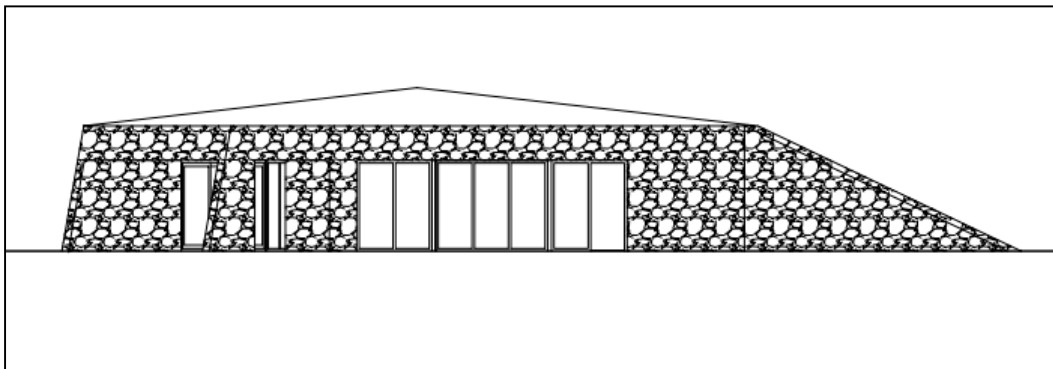
Locatiekeuze wijnkenniscentrum

Na onderhavige afweging is gebleken dat de noordoosthoek van het plangebied het meest geschikt is voor de oprichting van het wijnkenniscentrum:

- Het speelt een grote rol dat het wijnkenniscentrum binnen reikwijdte van de woning op het perceel Rott 21 komt. In de vinificatieperiode moet de wijn 12 weken lang elke nacht meerdere keren ondergeduwd worden en is een verafgelegen locatie logistiek niet wenselijk cq. bijna onmogelijk. Net zoals bij andere agrarische bedrijven en hun bedrijfswoningen.
- Op de gekozen locatie kan gewerkt worden met de aanwezige hoogteverschillen in het landschap. Daardoor kan het bouwvolume van het wijnkenniscentrum onder het maaiveld gesitueerd worden. De gekozen locatie leent zich daarom als beste voor een inpassing van een nieuwe agrarische functie in een landschap dat van oudsher al agrarisch is.
- Voor de vinificatie van 10 ha wijnbouw is een wijnkelder met een vloeroppervlakte van meer dan 600 m² nodig. Een groot bouwvolume boven maaiveld is niet in te passen in de landelijke omgeving en bebouwing nabij Rott. Om die reden is er gekozen voor drie of vier verdiepingen, waarvan slechts één verdieping boven het maaiveld uitsteekt en de rest ondergronds geprojecteerd wordt. Daarnaast is het ook voor de bereiding van kwaliteitswijn en de keuze voor een duurzame wijnkelder noodzakelijk dat er met meerdere verdiepingen wordt gewerkt. Er wordt namelijk minder energie verbruikt door gebruik te maken van

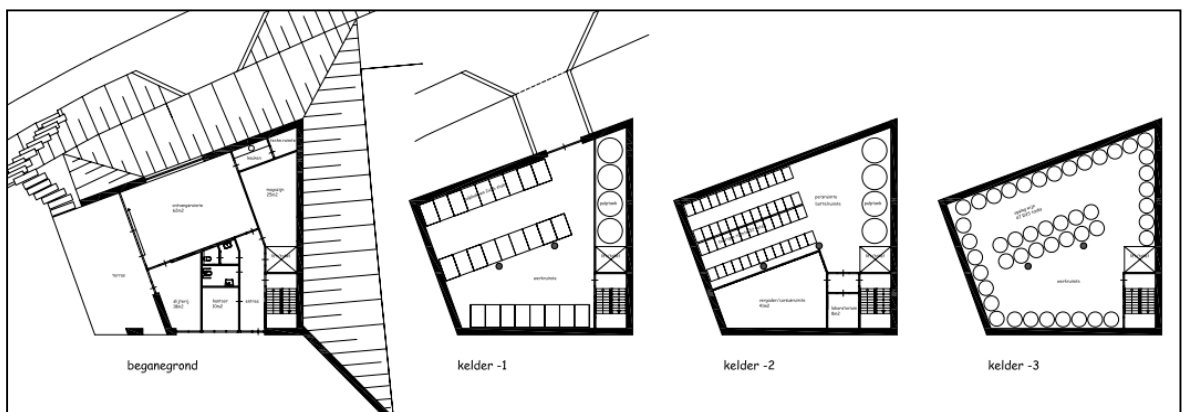
de zwaartekracht. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de aardwarmte, zodat er minder energie gebruikt hoeft te worden voor de verwarming of koeling van de ruimte.

- De ontsluiting van de wegen is bij deze locatie de beste. De huidige inrit naast de woning ligt bij een onoverzichtelijke bocht, waar al menige ongelukken gebeurd zijn. Door de inrit vanaf de Rott te verleggen tot naast de oostelijke perceelsgrens, is de ontsluiting voor het gewone verkeer en het agrarische verkeer gescheiden en beter gereguleerd. De bezoekers voor het wijnkenniscentrum maken ook gebruik van deze nieuwe inrit waar zich ook de parkeerplaatsen bevinden. Bij alternatieve locaties bleek de parkeergelegenheid een probleem en kan dit niet in het landschap verwerkt worden.
- Juist deze locatie zorgt voor de minste overlast voor de buurtbewoners, doordat het wijnkenniscentrum is gesitueerd op een zo groot mogelijk afstand van de percelen van de buurtbewoners. Door heggen en de beplanting van de wijngaard is het wijnkenniscentrum aan het zicht onttrokken, dat is op alternatieve locaties niet mogelijk.
- Er is bewust gekozen voor een scheiding van privé en werk. Dit wordt bereikt door het wijnkenniscentrum aan de andere kant van de woning te situeren, waardoor de uitstraling van de woning zo min mogelijk gewijzigd wordt en zijn huidige uitstraling behoudt.
- De druivenstokken op de huiskavel zijn zo'n 20 jaar oud en zijn daarmee de oudste rode druivenstokken van Nederland, door het kiezen van een andere locatie zouden deze gerooid moeten worden.



Afbeelding 12. Voorzijde wijnkenniscentrum

Er wordt uitgegaan van 3.000 bezoekers per jaar (bron: businessplan). Op dit moment bezoeken gemiddeld 800 personen de wijngaard per jaar. Daarnaast worden voor zo'n 30 wijngaardeniers cursussen verzorgd, die voor 100 tot 150 bezoekers zorgen. Momenteel bezoeken dus circa 1.000 mensen per jaar de wijngaard. Het is de bedoeling om het aantal bezoekers op afspraak voor rondleidingen, cursussen en wijnproeverijen gestaag uit te breiden tot maximaal 3.000 per jaar. Daarnaast wordt het wijnkenniscentrum meerdere dagdelen open gesteld voor particuliere verkoop.



Afbeelding 13. Inrichting verschillende etages wijnkenniscentrum

Voor de (ver)bouwmogelijkheden van de bestaande woning wordt aangesloten bij de gemeentelijke standaarden. De inhoud van de woning mag daarmee maximaal 750 m³ bedragen. De woning wordt voorzien van een agrarisch bouwvlak, waardoor de woning de bedrijfswoning wordt van de wijngaard. Binnen het agrarisch bouwvlak mogen naast de bedrijfswoning ook de benodigde bedrijfsgebouwen worden opgericht. Ook hiervoor gelden de gemeentelijke standaarden.

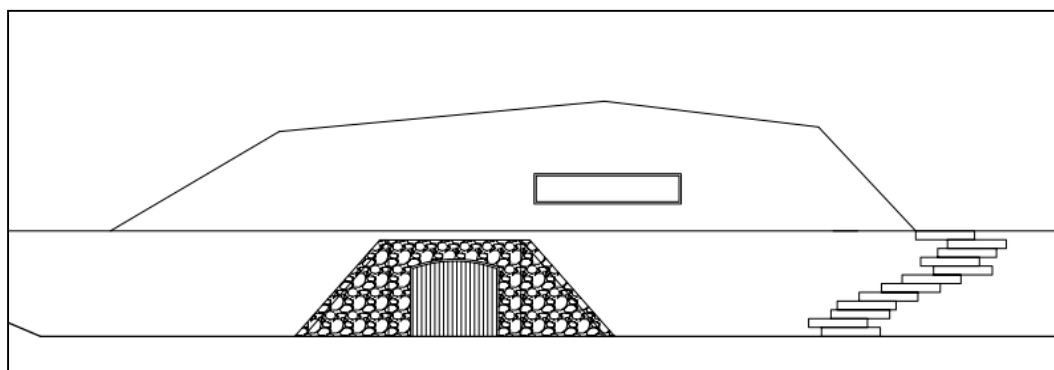
De huidige houten schuur bij de woning is op den duur aan vervanging toe. Het is daarom wenselijk tegen die tijd een nieuwe, vergelijkbaar bijgebouw bij de woning op te richten. Middels dit bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid geboden. Hierbij wordt aangesloten bij de gebruikelijke standaarden van de gemeente Vaals. Dat wil zeggen dat per woning 75 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mogen worden.

3.2 Ruimtelijke effecten

In de voorgaande paragraaf is reeds onderbouwd waarom het wijnkenniscentrum juist op de betreffende locatie is beoogd. Vanuit het bedrijfs perspectief is het benodigd het gebouw dicht nabij de woning te hebben. Daarnaast is het belangrijk dat het wijnkenniscentrum geen hinder veroorzaakt voor de omgeving (dus ver van derden af verwijderd). De ontwikkeling van het wijnkenniscentrum dient tevens, mede op basis van de beleidslijnen (waaronder BOM+), zo weinig mogelijk negatieve effecten te hebben op de ruimtelijke situatie.

De wijngaard is in de huidige situatie al redelijk goed omgeven door verscheidene streekeigen beplantingen, zoals Meidoorn. Naast de groene karakteristiek kenmerkt de locatie zich tevens door de glooiing in het landschap.

Om 10 ha druiven te kunnen vinificeren is een wijnkelder met een vloeroppervlakte van 600 m² benodigd. Dit is een vrij groot oppervlak, wat de oprichting van een groot gebouw zou betekenen. Dit is echter architectonisch opgelost door het grootste deel van de wijnkelder ondergrond te realiseren. Van de vier etages zijn er drie ondergronds gesitueerd. Ondanks de maatvoeringen van het gebouw is de fysieke aanwezigheid zeer beperkt. Die beperkte aanwezigheid is verder beperkt door het afdekken van het gebouw door een groen dak.



Afbeelding 14. Achterzijde wijnkenniscentrum

Het aanzicht van het wijncentrum is derhalve grotendeels groen; voor de zichtbare wanden wordt gebruik gemaakt van natuursteen, welke typerend is voor het Zuid-Limburgse landschap.

Het wijnkenniscentrum wordt nog nadrukkelijker in het groen ingepakt dan nu aanwezig. Nieuwe streekeigen beplantingen in de vorm van hagen benadrukken en respecteren het karakteristieke Zuid-Limburgse landschap.

De bebouwde ontwikkelingen van de woning of de schuur vinden plaats binnen het bebouwingslint van de Rott.

Uit landschappelijk en ruimtelijk oogpunt stuiten de op voorhanden zijnde ontwikkeling dan ook niet op bezwaren.

4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van het overkoepelend beleidsstuk; de Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), eveneens een overkoepelend beleidsstuk en diverse andere / aanvullende beleidsstukken waaronder het provinciale glastuinbouwbeleid.

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte is derhalve een integraal product. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is 27 februari 2006 in werking getreden.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat niet langer alleen beperkingen worden gezien, maar juist ontwikkelingen worden gestimuleerd. Het Rijk stelt alleen nog maar beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer een nationaal belang in het geding is.

Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere "ruimteclaims", die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Alleen door een synergie op gang te brengen tussen de verschillende deelbelangen, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen er meervoudige doelen worden bereikt.

In de Nota Ruimte is ten aanzien van bebouwing in het buitengebied aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. Doel hiermee is het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden te vergroten. De kwaliteit van het landschap dient echter een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

Om het wijnkenniscentrum een passende plaats te geven in het landschap is een landschappelijk inpassingsplan voor de nieuwe situatie opgesteld (zie hoofdstuk 3 en 4.4). Door deze inpassing wordt ervoor gezorgd dat de nieuwe situatie zo min mogelijk afbreuk doet aan het landschap.

Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een vijftal nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* Het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* Het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen

tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

- *De realisatie, bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van bijzondere waarden van VHR- en NB-gebieden, EHS en robuuste ecologische verbanden:* Het ruimtelijk beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de VHR- en NB-gebieden en de EHS. Centraal staat de verplichting tot instandhouding en bescherming van de wezenlijke kenmerken en waarden. Dit wordt ondersteund door een 'nee, tenzij' regime.
- *Behoud, beheer en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van de nationale landschappen:* In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* Ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen dat beschermd en ontwikkeld dient te worden. De Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* Ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.
- *Aanpassing toeristisch-recreatieve voorzieningen in het landschap:* scheppen van voldoende ruimte om de veranderende behoefte aan toeristisch-recreatieve voorzieningen in de samenleving te faciliteren, door rekening te houden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en uitbreiding van bestaande voorzieningen.

Hieronder vindt per nationaal belang een afweging plaats:

- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* In hoofdstuk 5.2 is de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* Met de realisatie van het wijkkenniscentrum neemt het verhard oppervlak. Hemelwater wat hierop valt kan dan niet meer de bodem intrekken, waardoor verdroging kan plaatsvinden. Conform de huidige beleidslijnen wordt dit hemelwater echter opgevangen en alsnog geïnfiltreerd. Op deze manier heeft het plan geen invloed op het regionale watersysteem. Het een en ander is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.9.
- *De realisatie, bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van bijzondere waarden van VHR- en NB-gebieden, EHS en robuuste ecologische verbanden:*

dingen: In hoofdstuk 5.5 komen de resultaten van de quickscan flora & fauna aan het licht. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van het wijnkenniscentrum geen waarden uit VHR- en NB-gebieden, EHS en robuuste ecologische verbindingen verstoort.

- *Behoud, beheer en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van de nationale landschappen:* In hoofdstuk 4.2 wordt ingegaan op het nationale landschap van Zuid-Limburg. Hieruit blijkt dat de kernkwaliteit van dit typerende landschap door het wijnkenniscentrum niet worden aangetast.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* In hoofdstuk 5.5 wordt aandacht geschonken aan de aanwezigheid van beschermde soorten. Hierin komt naar voren dat er geen belemmeringen zijn en de rijksbelangen in dit kader niet geschaad worden.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* Uit hoofdstuk 5.4 blijkt dat de landschappelijke kwaliteit door de oprichting van het wijnkenniscentrum niet wordt geschaad. Het fysieke voorkomen van het gebouw is zeer minimaal door een groot deel ondergronds te realiseren en het bovengrondse laag te houden. Tevens wordt het bovengrondse deel zeer goed landschappelijk ingedekt door het gebruik van natuurlijke materialen en het toepassen van een ecologische dakbedekking. Rondom het gebouw wordt nog extra groen aangelegd wat ten goede komt aan het landschap.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de oprichting van het wijnkenniscentrum in overeenstemming is met de nationale belangen zoals verwoord in de Nota Ruimte en Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. In 2008 is het POL2006 geactualiseerd aan de nieuwe ruimtelijke wetgeving. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld december 2008) opge-

steld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in Wro.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

Agrarische bedrijvigheid

De agrarische bedrijvigheid, en het daaraan gekoppelde grondgebruik, is een belangrijk deelaspect binnen het POL2006. Voor de landbouw wordt gestreefd naar een marktgestuurde, klantgerichte en omgevingsbewuste bedrijfstak. Centrale doelen daarbij zijn:

- het behouden en versterken van de economische positie van de landbouw en in samenhang daarmee;
- het herstellen en verdiepen van de bijdrage van de landbouw voor de kwaliteit van zijn omgeving.

Voor de niet grondgebonden landbouw (intensieve veehouderij en glastuinbouw) wordt gestreefd naar herstructurering en concentratie.

Voor Zuid-Limburg wordt aangegeven dat de landbouw voornamelijk wordt bepaald door akkerbouw, fruitteelt en melkveehouderij. Biologische landbouw vormt hier één van de in ontwikkeling zijnde landbouwsystemen. In Zuid-Limburg heeft de landbouw een belangrijke (landschaps-)beheersfunctie.

Binnen de land- en tuinbouw zijn schaalvergroting, specialisatie, diversificatie en intensivering van de productie kenmerkende ontwikkelingen.

Voor de landbouw is grofweg sprake van drie doelen:

- verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw;
- versterken van de kennis- en innovatiestructuur in de landbouw, zowel in de verticale kolom (productieketen, agrofoodketen) als in de horizontale kolom (verbreding);
- omgevingsbeheer, waarbij de aandacht sterk is gericht op realisatie van multifunctioneel grondgebruik en duurzame bedrijfsvoering.

Middels het programma Vitaal Platteland Zuid-Limburg wordt hierop gestuurd. Daarnaast draagt het instrumentarium van BOM+ bij aan het bieden van ruimte voor ontwikkeling in combinatie met versterking van de omgevingskwaliteiten.

Voor de toekomst liggen de beste kansen in Zuid-Limburg op de grondgebonden landbouw en vormen van landbouw die een bijdrage leveren aan de gebruikswaarde van het gebied. Extensievere vormen van landbouw bieden goede aanknopings-

punten voor multifunctioneel grondgebruik waarbij naast landbouwdoeleinden gestreefd wordt naar doelen op het gebied van waterbeheer, natuur en landschap en (indirect) toerisme en vrijetijdseconomie.

Vanuit de provinciale taken en bevoegdheden op het gebied van natuur, milieu en ruimtelijke ordening zijn in het POL2006 condities en randvoorwaarden vastgelegd zodat de landbouw ook kan bijdragen aan het herstel en verbeteren van de omgevingskwaliteiten.

Hiervoor bestaan een vijftal instrumentele lijnen:

- Verbinden en verleiden: partijen worden door de provincie opgezocht en bij elkaar gebracht;
- Beleidsruimte bieden: goede initiatieven mogelijk maken door ontwikkelingsplanologie, BOM+;
- Kennis inbrengen en (doen) ontwikkelen;
- Grond: grondverwerving, kennis van de grondmarkt;
- Geld: minder traditionele subsidies, meer risicodragend deelnemen, revolverende budgetten, VORM.

De landbouw levert indirect een bijdrage aan de landschapskwaliteit door gebruik te maken van sloopregelingen, het instrument BOM+ en subsidies voor agrarisch natuurbeheer.

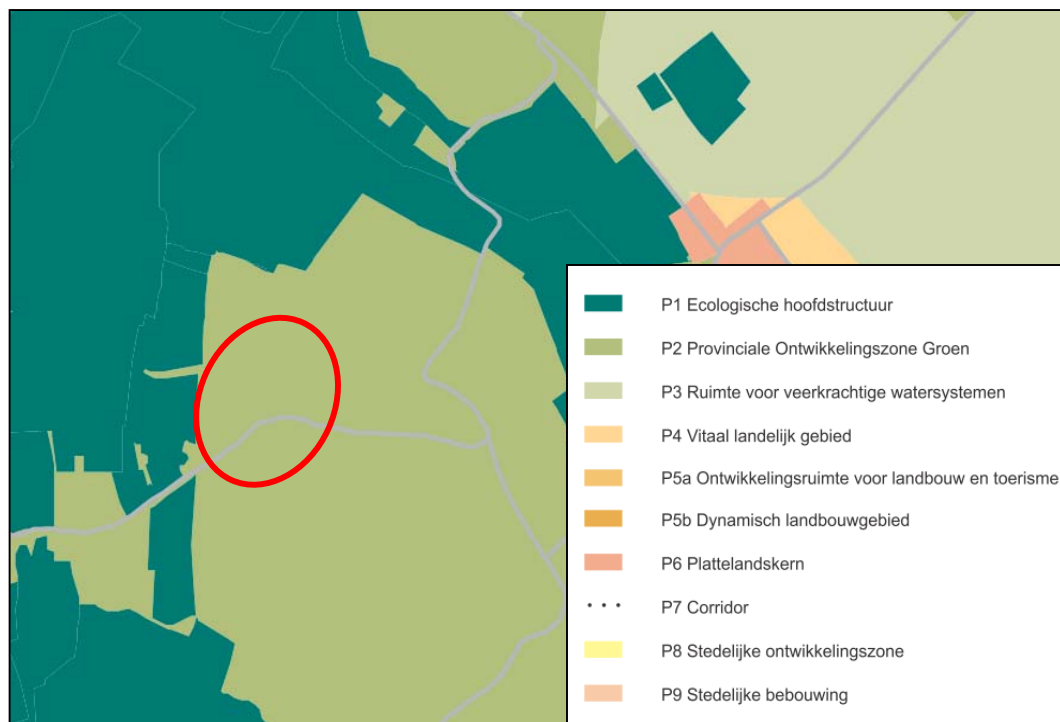
Indeling in regio's

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgericht aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied is gelegen binnen de beleidsregio 'Nationaal landschap Zuid-Limburg'.

Het landelijk gebied Zuid-Limburg maakt deel uit van het Drielandenpark. Het is een uniek kleinschalig cultuurlandschap van plateaus, doorsneden met dalen en verspreid liggende natuurgebieden. Het gebied is ook cultuurhistorisch gezien bijzonder rijk. De toeristische sector in het gebied is sterk ontwikkeld.

De provinciale ambitie is om het Nationaal Landschap in samenhang met de stedelijke gebieden te ontwikkelen als een welvarend gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. De maatschappelijke en toeristische voorzieningen staan op een hoog peil terwijl de zorg voor en de versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kernkwaliteiten duurzaam is gewaarborgd.

In Euregionaal verband dient gewerkt te worden aan behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het gebied: het reliëf, het groene karakter, de schaalcontrasten en de kenmerkende cultuurhistorische elementen. Deze kernkwaliteiten zijn in de POL-aanvulling Nationaal Landschap nader gespecificeerd en vormen de uitwerking van het begrip 'basiskapitaal' zoals dat wordt gehanteerd in het contourenbeleid.



Afbeelding 13. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven'

Perspectieven

De variatie in gebiedskenmerken vormt de basis voor de gebiedsgerichte aanpak. In deze aanpak worden binnen de provincie Limburg negen perspectieven met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden.

Binnen het POL2006 zijn de gronden van het plangebied aangewezen als "Perspectief 2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen".

Perspectief 2 omvat de zogenaamde Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een specifiek ecologische functie (voor zover geen onderdeel van de EHS), hamsterkernleefgebieden, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen, zoals bepaalde lopende ontgrondingen.

Niet alle gronden binnen perspectief 2 veranderen in natuur. Een groot deel van de gronden is blijvend landbouwgrond. Binnen de POG komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor variërend van infrastructuur, landbouwgronden tot militaire terreinen, woningen en toeristische voorzieningen e.d.

De oprichting van het wijnkenniscentrum is voorzien in een gebied dat primair is bedoeld voor natuur en natuurontwikkeling. Het plan voldoet daarmee in feite niet aan het provinciale beleid. Desalniettemin worden in Zuid-Limburg voor grondgebonden, biologische vormen van landbouw voldoende kansen geboden. Extensieve vormen van landbouw, zoals wijnbouw, bieden goede aanknopingspunten voor multifunctioneel grondgebruik waarbij naast landbouwdoeleinden gestreefd wordt naar doelen op het gebied van waterbeheer, natuur en landschap en (indirect) toerisme en vrijetijdseconomie. Het wijnkenniscentrum past perfect in deze doelstelling. Naast de verwezenlijking van extra landschap en natuur, wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de plaatselijke vrijetijdseconomie.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een aantasting van de aanwezige waarden geldt het ja, mits-principe: de aan te tasten waarden dienen gecompenseerd te worden conform de provinciale beleidsregel compensatie en mitigatie natuurwaarden.

In functioneel opzicht is de ontwikkeling van het wijnkenniscentrum toelaatbaar binnen de POG, aangezien sprake is van een functie die direct gekoppeld is aan de agrarische activiteiten op de huiskavel van de wijngaard. Voor het produceren van een kwaliteitswijn is het van groot belang dat de druiven direct na het oogsten (zonder onnodige vervoersbewegingen) gevinificeerd worden. Voor de vinificatie is verder noodzakelijk dat de wijn wekenlang diverse malen per nacht bewerkt wordt, dit maakt de ligging van een wijnkelder nabij huis tot een noodzaak.

In landschappelijk opzicht is geen sprake van een aantasting van bestaande waarden. De gekozen landschappelijke inpassing maakt gebruik van het natuurlijke reliëf op de locatie zorgt ervoor dat het bouwwerk vrijwel geheel opgaat in het landschap. Het aanzicht van het wijncentrum is grotendeels groen; voor de zichtbare wanden wordt gebruik gemaakt van natuursteen, welke typerend is in het Zuid-Limburgse landschap.

Stiltegebieden

Voor de aangewezen stiltegebieden in Limburg dient verdere verstoring voorkomen te worden (stand still), zodat binnen de stiltegebieden zoveel mogelijk een geluidniveau van 40 dB(A) of lager heerst. Het plangebied ligt in een stiltegebied.

Stiltegebieden zijn van belang voor de rustzoekende mens en hebben dan ook een duidelijke functie ten behoeve van extensieve recreatie. Ook zijn stiltegebieden een noodzakelijke voorwaarde voor de instandhouding van bepaalde fauna, die weinig verstoring kunnen verdragen. We hechten groot belang aan het behouden, beschermen en ontwikkelen van stiltegebieden. Uit een recente evaluatie blijkt dat de stiltegebieden in Limburg op een breed draagvlak kunnen rekenen. Bij stiltegebieden gaat het om gebieden die rustig zijn en rustig moeten blijven, met een akoesti-

sche kwaliteit lager dan 40 dB(A). Geluid geproduceerd door gebiedseigen activiteiten en vliegtuiglawaai worden daarbij niet meegerekend.

In de Provinciale Milieuverordening Limburg (PMV) is de regelgeving voor stiltegebieden vastgelegd. Voor het verkrijgen en behouden van de gewenste stilte zet de provincie, naast de PMV ook de ruimtelijke ordening in. De ruimtelijke regelgeving bestaat uit het weren van niet-agrarische bebouwing en infrastructuur, het weren of reduceren van de geluidsbelasting van intensieve recreatie en het beperken van het gebruik van wegen door gemotoriseerd verkeer.

Uit de voornoemde evaluatie is gebleken dat de bescherming van de stiltegebieden en de handhaving van deze bescherming dient te worden verbeterd. In de komende periode werkt de provincie dit nader uit in een beleidskader stiltegebieden. In dit beleidskader zullen o.a. aandacht besteden worden aan het aanbrengen van geografische samenhang tussen stiltegebieden en de EHS en POG gebieden (perspectieven 1 en 2), een toetsingskader voor het verlenen van ontheffingen en voorschriften voor milieuvergunningen en het ontwikkelen van een handreiking voor de ruimtelijke ordening.

Zie voor een verdere toetsing het kopje 'Provinciale Milieuverordening Limburg'.

POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg

Op 24 juni 2005 is door Provinciale Staten van Limburg, door middel van het vaststellen van de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg', het contourenbeleid ingevoerd. In het vastgestelde POL2006 is bepaald dat reeds van kracht zijnde POL-herzieningen en aanvullingen ook onder het nieuwe POL2006 hun status behouden.

Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschapelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren worden in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens Stedelijke Dynamiek gelegen gebieden, contouren rond de kernen geïntroduceerd. In Noord- en Midden-Limburg zijn de contouren verbaal aangegeven.

Het plangebied is weliswaar buiten de contour van Vijlen gelegen, maar het contourenbeleid is alleen van toepassing op stedelijke functies. De wijngaard kan niet geschaard worden onder een stedelijke functie, maar onder een sterk agrarisch gelieerde functie.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Op 12 januari 2010 is daarnaast door Gedeputeerde Staten de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale belangen en rol m.b.t. verstedelijking (wonen, werken, infrastructuur, voorzieningen, landbouw, toerisme);
- actualisatie van teksten (op provinciale belangen) per POL-perspectief en POL-beleidsregio (Parkstad, Maasdal, Nationaal Landschap e.d.);
- nieuwbouwprojecten (wonen en werken) in en bij steden/stadsregio's alleen in samenhang met herstructurering van het bestaand stedelijke gebied;
- afgebakende speelruimte voor woningbouw als onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen in Noord- en Midden-Limburg, binnen randvoorwaarden van ondermeer de regionale woningbouwprogramma's;
- apart kwaliteitsmenu voor uitleggebieden bij plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg.

De kaart 'perspectieven' van het POL2006 is aan de hand van de POL-aanvulling in 2010 geactualiseerd. Het plangebied blijft zoals reeds aangegeven, gelegen binnen perspectief 2.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. De beleidsregel LKM regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven 2, 3 en 8 mogelijk zijn. Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid, maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL2006 en de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Via het LKM wordt dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour.

Het plangebied ligt buiten de rode contour van Vaals. Met de POL-aanvulling is onder andere de regeling Bouwkavel op Maat plus komen te vervallen. Het is echter zo dat veel projecten een lange voorgeschiedenis kennen alvorens de formele ruimtelijke orderingsprocedure wordt opgestart, zo ook in dit geval. Het is daarom mogelijk dat voorafgaande aan de formele procedure afspraken zijn gemaakt die redelijkerwijze niet meer zijn aan te passen aan het LKM, dit zijn zogenaamde pijplijnplannen.

Dit project is reeds opgestart in 2006 en kent daarom al een lange voorgeschiedenis. Het project vraagt door de unieke ligging in het Zuid-Limburgse landschap om een zorgvuldige en specifieke voorbereiding. Samen met de gemeente en de provincie (adviescommissie) zijn de mogelijkheden voor de nieuwbouw van het wijnkenniscentrum onderzocht. Hieruit is geconcludeerd dat door toepassing van de BOM+ rege-

ling, het project doorgang kan vinden. De adviescommissie heeft het project dan ook goedgekeurd in 2010.

De ruimtelijke ordeningsprocedure wordt nu vervolgd. Het project wordt beschouwd als een pijplijnproject. Onder paragraaf 2.3 van het LKM wordt het volgende gesteld: het is bekend dat veel plannen een lange voorgeschiedenis kennen alvorens de formele ruimtelijke ordeningsprocedure wordt opgestart. Het is daarom mogelijk dat voorafgaande aan de formele procedure afspraken zijn gemaakt die redelijkerwijze niet meer zijn aan te passen aan het LKM. De gemeente en de provincie hebben aangegeven dat in dit geval sprake is van een pijplijnplan. Onder de noemer van de regeling BOM+ kan de nieuwbouw dan ook gerealiseerd worden.

Bouwkavel op Maat plus

Vanaf 11 september 2003 is in de provincie Limburg de regeling Bouwkavel Op Maat Plus (BOM+) van kracht (inmiddels opgevolgd door het LKM). BOM+ maakt agrarische en recreatieve ontwikkelingen, strijdig met het bestemmingsplan, veelal mogelijk en zorgt er tegelijkertijd voor dat winst voor de omgevingskwaliteit wordt behaald.

Ten gevolge daarvan is het voor het bedrijf noodzakelijk een Bedrijfsontwikkelingsplan¹ (BOP) met daaruit volgende compensatiemaatregelen in het kader van BOM+ op te stellen. De complete BOM+-aanvraag is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Aangezien de oprichting van het wijnkenniscentrum een nieuwvestiging betreft, is voor deze ontwikkeling het Basispakket-plus van toepassing, waarin de volgende compensatiemaatregelen worden verstaan:

- landschappelijke inpassing nieuwe bebouwing;
- voorkoming problematiek hemelwater, mogelijk door middel van afkoppeling;
- opruimen oude bebouwing / verharding en / of architectuur nieuwe bebouwing;
- waar mogelijk aanvullende voorstellen van de ondernemer om de landschapsstructuur of natuurkwaliteiten te versterken.

Het doel is om een reële invulling te geven aan de ontwikkeling van het landschap, water en natuur en de omgeving van de locatie van de wijngaard. Het doel hierbij is aansluiting te vinden met het provinciaal beleid en hiermee de gewenste landschappelijke streefbeelden te realiseren en oplossingen te bieden voor infiltratie van hemelwater. Het uitgangspunt is hierbij dat de landschappelijke inrichting ter plaatse plaatsvindt en de bedrijfsprocessen niet negatief beïnvloedt.

¹ Bedrijfsontwikkelingsplan wijndomein St. Martinus, 18 januari 2010

Op basis van bovengestelde uitgangspunten is een passend en adequaat BOM+-plan opgesteld. Het verplichte basispakket wordt ingevuld door landschappelijke inpassing en waterafkoppeling van de nieuwe bebouwing, te weten:

- het grootste gedeelte van het nieuwe bouwwerk bevindt zich ondergrond. Om de landschappelijke impact van de bovengrondse bouwlaag te minimaliseren is gekozen voor een aardebedekte bouwvorm. In het landschap zal hierdoor slechts een heuvel te zien zijn met enkele openingen voor daglicht en de toegang van het gebouw.

De aanvullende tegenprestaties omvatten:

- aanleg en onderhoud van een haag rondom de wijngaard;
- het openstellen van een wandelpad tussen de wijngaarden door middel van een klaphek.

De provinciale BOM+-commissie heeft de betreffende BOM+-aanvraag positief beoordeeld. Bij de formele aanvraag wordt een ondertekende privaatrechtelijke overeenkomst gevoegd (zie bijlagen).

POL-herziening op onderdelen EHS

Op 14 oktober 2005 hebben Provinciale Staten de 'POL-herziening op onderdelen EHS' vastgesteld. Het vroegere POL kende naast de landelijk te realiseren Ecologische Hoofdstructuur ook het ruimere begrip Provinciale Ecologische Structuur (PES). De EHS-gebieden in Limburg maken daar deel van uit. Dat leidde in de praktijk tot onduidelijkheden over het gebruik van de juiste terminologie en bijbehorende beschermingsniveaus. De provincie heeft daarom voor die delen van de PES die geen EHS zijn, het begrip Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) geïntroduceerd. De naam PES is hiermee verdwenen. De provincie Limburg zet naast de inspanningen om EHS-doelstellingen te realiseren, actief in op de realisatie van de POG, onder meer door programmering in gebiedsprogramma's en jaarplannen in het kader van het gebiedsgericht plattelandsbeleid. Het gehele plangebied is gelegen binnen de POG.

Indien van bestaande en gerealiseerde bos-, natuur- en landschapswaarden in de POG de wezenlijke kenmerken en waarden aangetast worden is de provinciale beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden van toepassing.

Hoofduitgangspunt is dat er na compensatie geen nettoverlies (kwaliteit en kwantiteit) aan natuur-, bos- of landschapswaarden mag optreden. Een initiatiefnemer van een plan, project of de handeling die schade veroorzaakt, is verantwoordelijk voor realisatie van mitigerende maatregelen om de nadelige effecten weg te nemen en waar dit niet volstaat, de resterende effecten te compenseren.

Beleidsregel Mitigatie en Compensatie Natuurwaarden

De beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden is in het plangebied van toepassing op de delen aangewezen als POG waarvoor vastgesteld is dat deze worden vernietigd, verstoord en / of versnipperd. Het gehele plangebied valt binnen de POG.

Zoals eerder in dit hoofdstuk aangegeven leidt de zeer beperkte toename van agrarisch bebouwing niet tot een wezenlijke aantasting van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden. Vanuit de beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden behoeft dan ook geen compensatie plaats te vinden.

POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Met de POL-aanvulling Nationaal landschap Zuid-Limburg vindt de implementatie van het rijksbeleid met betrekking tot nationale landschappen plaats. Hiervoor wordt in deze POL-aanvulling een verdere uitwerking gegeven van de begrenzing en de kernkwaliteiten van het nationale landschap. Op 21 juni 2005 is door Gedeputeerde Staten deze POL-aanvulling vastgesteld.

De Nota Ruimte geeft als kernkwaliteiten voor het gebied aan:

- het reliëf;
- het groene karakter;
- de schaalcontrasten; van zeer open naar besloten.

De provincie voegt daaraan – gezien de nadruk in het rijksbeleid op het belang van behoud van cultuurhistorie in nationale landschappen – toe:

- de kenmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen.

Uitwerking per kernkwaliteit

- Reliëf en ondergrond

Het huidige reliëf inclusief steilranden met name in kalksteen en andere typisch Zuid-Limburgse gesteenten en afzettingen, graften, holle wegen, droogdalen, grubben, actieve beeklopen van het bergbeektype (komen in Nederland vrijwel alleen in Zuid-Limburg voor) en oude beeklopen, bron- en kwelzones, vochtige watervasthoudende laagtes op de plateaus, overgangen tussen Maasterassen, breuktrekken, aansnijdingen van geologische lagen die in Nederland vrijwel beperkt zijn tot Zuid-Limburg.

- Cultuurhistorische waarden: archeologische objecten en elementen

Archeologische resten en vindplaatsen uit de prehistorie, vindplaatsen en restanten uit de periode van Romeinse bewoning en vindplaatsen, relictten, restanten en sporen uit de Middeleeuwen.

- Cultuurhistorische waarden: historische bouwkunst en historisch-geografische elementen en patronen

De bewaard gebleven gebouwen (met name kastelen, kerken, kloosters, hoeves, watermolens), ontginnings- en verkavelingspatronen, putten, poelen, driesen, graf-ten, waterlopen (met name molengangen), bebossingen, verdedigingswerken, on-derdaardse kalksteengroeven, heggen, hoogstamboomgaarden en (al of niet holle) wegen uit de periode tot 1850, met name die kenmerkend zijn voor het Zuid-Limburgse lösslandschap en elders in ons land weinig of in andere vorm of stijl voor-komen.

- Het groene karakter van Zuid-Limburg; de natuurwaarden

Bronbossen, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden van terras-teilranden en ontkalkte löss, löss-schraalgraslanden; moerassen en nat schraalgras-land in kwelzones, bronnen met kalkrijke kwel, zink-flora, struweel-, mantel- en zoomvegetaties van kalkrijke bodems, hellingen met een grote dichtheid aan graf-ten, grubben en holle wegen, akkers met typisch Zuid-Limburgse akkerflora, akker-complexen met typisch Zuid-Limburgse akkerfauna (o.a. Hamster, Geelgors, Grauwe gors).

- Visueel-landschappelijke kernkwaliteiten; de openheid van de plateaus versus de beslotenheid in hellingen en dalen

De openheid van de plateaugebieden en de kleinschaligheid van dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, beekdalen en droogdalen, met name die hellingen en beekdalen waar typisch Zuid-Limburgse cultuurhistorische en/of eco-logische waarden voorkomen zoals hiervoor benoemd. De droogdalen zijn een zo Zuid-Limburgs verschijnsel dat die in feite allemaal gerespecteerd moeten worden. Alleen een verdere accentuering met beplantingselementen is wenselijk.

Toetsing plan aan beleid

- Reliëf en ondergrond

De woning ligt op de gelijke hoogte van de Rott. Vanaf de Rott tot aan de Rotter-beendenweg is sprake van een duidelijk hoogteverschil. Het wijnkenniscentrum is juist gesitueerd aan de Rotterbeendenweg, dus bovenaan de heuvel. Dit karakteris-tieke reliëf blijft met de ontwikkeling gehandhaafd, mede doordat het nieuwe ge-bouw grotendeels ondergronds wordt opgericht.

De Rotterbeendenweg typeert zich als een holle weg. De kenmerkende randen van de holle weg worden als het ware door het nieuwe gebouw benut als natuurlijke gevel. Hiervoor wordt wel een klein gedeelte van de holle weg aangetast, maar goed en ecologisch opnieuw vorm gegeven.

- Cultuurhistorische waarden: archeologische objecten en elementen

De archeologische waarden van het plangebied zijn onderzocht (zie paragraaf 5.3). Uit dit onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden kunnen worden benadeeld met de oprichting van het wijnkenniscentrum.

- Cultuurhistorische waarden: historische bouwkunst en historisch-geografische elementen en patronen

Het aanzicht van het wijncentrum is grotendeels groen; voor de zichtbare wanden wordt gebruik gemaakt van natuursteen, welke typerend is in het Zuid-Limburgse landschap.

- Het groene karakter van Zuid-Limburg; de natuurwaarden

De westelijke en noordelijke (holle weg Rotterbeendenweg) zijde van het plangebied hebben reeds in de huidige situatie een groen karakter. In het kader van de provinciale regeling BOM+ worden landschapsverbeterende elementen aangebracht, waardoor ook de natuurwaarde wordt verbeterd. Ook aan het gebouw zelf worden bouwkundige maatregelen genomen om aan enkele specifieke natuurwensen tegemoet te komen. Verschillende soorten flora en fauna krijgen hiermee de kans hun leef- en foerageergebied in ieder geval te behouden of zich zelfs hier (opnieuw) te vestigen.

- Visueel-landschappelijke kernkwaliteiten; de openheid van de plateaus versus de beslotenheid in hellingen en dalen

De landschappelijke inpassing van het wijnkenniscentrum met streekeigen beplanting vindt voornamelijk plaats aan de rand van de wijngaard (hagen). Deze zijden hebben reeds een beplant karakter. Het wijnkenniscentrum is door het ondergrondse karakter verstopt tussen het groen.

Het omliggende landschap blijft een open karakter behouden.

De aanpassingen aan de woning vinden plaats in een gebied, gekarakteriseerd door de aanwezigheid van meerdere vormen van bebouwing. Het wijnkenniscentrum wordt juist buiten deze bebouwingsconcentratie opgericht, maar door de architectonische eigenschappen van het gebouw (ondergronds, laag, ecologisch dak) valt deze niet op, ondanks de ligging bovenaan een heuvel. Tevens worden extra streekeigen beplantingen aangebracht in de vorm van hagen. Hierdoor worden geen kernkwaliteiten van het nationale landschap van Zuid-Limburg aangetast.

Provinciale Milieuverordening Limburg

Het plangebied maakt deel uit van een stiltegebied. De mogelijkheden voor stiltegebieden is geregeld in de Provinciale Milieuverordening Limburg (PMV), zoals vastgesteld op 14 december 2007.

Regels voor stiltegebieden

Stiltegebieden zijn rustige gebieden met een van nature geringe geluidbelasting, die van belang zijn voor de natuur en voor extensieve recreatie door de mens. Stiltegebieden zijn echter geen openluchtmusea. Er wonen, werken en leven mensen die hun dagelijkse activiteiten moeten kunnen verrichten. Als deze personen voor het uitoefenen van hun normale werkzaamheden, bijvoorbeeld in de landbouw, bij bosonderhoud of bij technische onderhoudswerkzaamheden, lawaaiige toestellen moeten gebruiken, dan staat de PMV dat altijd toe en hoeft hiervoor geen toestemming te worden gevraagd van enige overheid. We noemen deze geluiden 'gebiedseigen geluiden'.

Ook de politie, de brandweer en geneeskundige hulpverleners, zoals artsen en ziekenauto's, worden bij de uitoefening van hun taken niet belemmerd door de PMV.

Gebiedsvreemd geluid in stiltegebieden

Gebiedsvreemd geluid dient daarentegen zoveel mogelijk te worden voorkomen of beperkt. Wat gebiedsvreemd geluid is, wordt in eerste instantie beoordeeld door de overheid, die de ontheffing moet verlenen. Meestal zijn dat Burgemeester en Wethouders. In een enkel geval, bijvoorbeeld bij wielertochten, waarbij omroepinstallaties worden gebruikt en die door meer gemeenten gaan, moet de ontheffing worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten.

Bij gebiedsvreemd geluid kan men denken aan het opsporen of ontginnen van in de bodem aanwezige stoffen, het omzagen en kappen van bomen anders dan voor bosbouwkundig onderhoud of productiebos, het aanleggen van buisleidingen voor het transport van stoffen, dwars door een stiltegebied heen of het gebruiken van geluidsapparatuur.

Richtlijnen

De PMV is niet bedoeld om gebiedsvreemde activiteiten te verbieden. Rechtstreeks werkende regels voor gedragingen in milieubeschermingsgebieden zijn bedoeld om lawaaibronnen, zoals drillboren, motorzagen en hakselaars, of geluidapparatuur en dergelijke te reguleren, die bij het uitvoeren van die activiteiten worden gebruikt. In de artikelen 5.8 tot en met 5.12 staan de verboden op het gebruik van die lawaaiige toestellen. Artikel 5.14 bepaalt, dat van het verbod van artikel 5.8 en van het verbod van de artikelen 5.10 tot en met 5.12 ontheffing kan worden verkregen.

Of ontheffing wordt verleend of niet, is afhankelijk van overwegingen, die enkel op het voorkomen of beperken van geluidhinder gericht zijn. De provincie Limburg denkt in ieder geval aan de navolgende aspecten.

- *Nut / noodzaak van de activiteit:* Hierbij dient een afweging te worden gemaakt tussen enerzijds de aard en de doelstelling van de voorgenomen activiteit (bijvoorbeeld is er sprake van een commerciële activiteit dan wel dient de activiteit een bepaald maatschappelijk belang) en anderzijds de noodzaak om verstoring

van het beschermde gebied zoveel mogelijk te voorkomen of in voldoende mate te beperken.

- *Tijdsduur / periode waarbinnen de activiteit zich afspeelt:* Van belang is inzicht te hebben in de duur van de te organiseren activiteit. Het mag duidelijk zijn, dat hoe korter het tijdsbestek is des te kleiner de impact is op het gebied. Ook dient daarbij in ogenschouw te worden genomen of de activiteit in de dag-, avond- of nachtperiode plaatsvindt. Daar waar mogelijk verdient het de voorkeur om de activiteiten in de dagperiode te laten plaatsvinden, omdat dan sprake is van een relatief hoog achtergrondniveau aan geluid (in verhouding tot de avond- en nachtperiode). Ook is het van belang of de activiteit zich afspeelt in het 'hoogseizoen' dan wel in het 'laagseizoen'. In de zomerperiode heeft de recreatieve waarde (mensen die van de rust binnen het stiltegebied willen genieten) een grotere impact dan bijvoorbeeld in de winterperiode.
- *Maximum aantal activiteiten binnen een bepaald gebied:* Indien ontheffing wordt verleend, betekent dit dat incidenteel wordt afgeweken van het verbod om bepaalde lawaaiige toestellen in te zetten. Bekeken zal moeten worden of binnen het gebied reeds ontheffingen voor de gevraagde periode zijn afgegeven (cumulatie van geluid) en hoeveel ontheffingen reeds in de voorafgaande periode zijn afgegeven.
- *Bronvermogens / stand der techniek:* Bekeken dient te worden of de te gebruiken geluidverstorende toestellen een zodanig bronvermogen hebben dat volstaan wordt aan de huidige 'stand der techniek'.

De afdeling Vergunningen en Subsidies verleent ontheffingen en beoordeelt meldingen met betrekking tot het verrichten van activiteiten binnen de milieubeschermingsgebieden.

Conclusie

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat gebiedseigen geluiden niet aan speciale richtlijnen zijn verbonden. De mens moet immers haar normale woon- en werklevens kunnen uitvoeren. Gebiedsvreemde geluiden dienen echter zo veel mogelijk uitgesloten te worden, aan dergelijke geluidsbronnen zijn dan ook regels verbonden.

De oprichting van het wijnkenniscentrum betreft een recreatieve uitwerking van een reeds bestaand agrarisch bedrijf. Agrarische ontwikkelingen zijn gewoon mogelijk binnen een stiltegebied. De ligging in een stiltegebied legt derhalve geen beperkingen op de toekomstige activiteiten.

Beleidsnota ontgroningen

Iedere activiteit waarbij in de bodem wordt gegraven is een ontgroning. Voor de realisatie van het wijnkenniscentrum met een diepte van 14 m is derhalve sprake van een ontgroning. Volgens de Ontgroningenwet is het verboden zonder vergun-

ning te ontgronden. Voor de meeste ontgrondingen geldt dat Gedeputeerde Staten bevoegd zijn om vergunning te verlenen, zo ook in dit geval.

De Beleidsnota Ontgrondingen vervangt het in 1999 vastgestelde Grondstoffenplan Provincie Limburg (GPL). Deze nota geeft aan hoe de provincie invulling geeft aan haar taken en rollen op het gebied van ontgrondingen via het vergunningsspoor op basis van de Ontgrondingenwet en het ruimtelijk spoor van de Wet ruimtelijke ordening.

In de Ontgrondingenwet is aangegeven dat Gedeputeerde Staten het bevoegd gezag zijn voor het verlenen van ontgrondingsvergunningen (met uitzondering van het winterbed van de Maas). Een ontgrondingsvergunning wordt verleend of geweigerd na afweging van de bij de ontgronding betrokken belangen. Hieronder vallen ook de belangen die zijn betrokken bij de herinrichting en de aanpassing van de omgeving van de ontgronding.

In het kader van de Ontgrondingenwet is het verplicht om voor dit project een ontgrondingsvergunning aan te vragen en te verkrijgen.

4.3 Gemeentelijk beleid

Naast het vigerende bestemmingsplan is geen ander gemeentelijk beleid van toepassing op de oprichting van het wijnkenniscentrum. Het vigerende bestemmingsplan wordt behandeld in paragraaf 2.2 van deze toelichting.

5. ONDERZOEKSASPECTEN

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming(en) dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft voor een deel een beheerplan. Dit betekent dat in principe de huidige situatie geconserveerd wordt of de bestemming niet op hoofdlijnen wijzigt. Voor de conserverende delen van het bestemmingsplan (de delen van het plangebied waar geen bouwblok wordt gecreëerd) behoeft dan ook geen onderzoek te worden uitgevoerd. De bestemde ontwikkelingen zijn immers reeds toegestaan op deze delen.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant. Voor onderhavig bestemmingsplan, met de daarmee gepaarde ontwikkelingsmogelijkheden, is er sprake van een initiatief van een commerciële ontwikkelaar. De gemeente Vaals is daarom verplicht om alle kosten die de gemeente maakt te verhalen op de initiatiefnemer.

De ontwikkelingen vinden volledig plaats op het eigen terrein van de wijngaard, een overeenkomst met de gemeente is derhalve niet benodigd. Elk initiatief is volledig voor eigen rekening.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Een verkennend bodemonderzoek² conform NEN 5740 is voor de beide nieuwe bouwvlakken uitgevoerd. Aan het onbebouwde deel van het plangebied (de wijngaard) verandert planologisch gezien niets, een onderzoek is dan daarvoor niet benodigd.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium en lood. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater bevindt zich dieper dan 5,0 m-mv. Er heeft derhalve geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

5.2.2 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh³) is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Ontwikkelingen, zoals het oprichten van een wijnkenniscentrum wordt niet gezien als een geluidsgevoelig object. Een nadere onderbouwing is derhalve niet benodigd.

De bedrijfswoning betreft wel een geluidsgevoelig object. Aangezien deze woning reeds bestaat, wordt deze niet gezien als een nieuw geluidsgevoelig object. Wanneer uitbreiding van de bedrijfswoning aan de orde komt dient in het kader van de bouwvergunningsprocedure wel de akoestische situatie onderzocht te worden.

² Aeres Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek Rott 21 te Vijlen, 8 maart 2010, AM09316

³ Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) inwerking getreden.

De effecten van wegverkeerslawaaï op het plangebied behoeven nu niet berekend te worden. Vanuit de Wgh bestaan er geen belemmeringen tot uitvoering van het gestelde in dit bestemmingsplan.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan “niet in betekenende mate (NIBM)” bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan valt onder het besluit NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Als de 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een plan tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het plan NIBM is.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	66.667 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Hieruit blijkt dat plannen pas een negatief effect op de luchtkwaliteit hebben, zodra de verkeersgeneratie toeneemt gegenereerd door meer dan 1.500 woningen. Middels de oprichting van het wijnkenniscentrum neemt het aantal verkeersbewegingen in lange na niet met dergelijke aantallen per dag toe. Hierdoor valt het wijnkenniscentrum ruim onder de 3 % grens voor PM₁₀ of NO₂. Het wijnkenniscentrum draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

De betreffende ontwikkeling zorgt niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het

⁴ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen

De aandachtspunten voor het plaatsgebonden risico inzake wegverkeer betreffen de wegvakken waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen 2003, vormt het plaatsgebonden risico op 53 wegvakken een aandachtspunt. Omliggende wegen nabij het plangebied worden niet nader genoemd bij de opsomming van deze wegvakken.

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. Aangezien volgens de Risicoatlas geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over omliggende wegen, worden wat betreft het groepsrisico geen problemen verwacht.

(Ondergrondse) leidingen

Het ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen ondergrondse buisleidingen en bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen en scholen. Deze afstanden staan in de Circulaire 'Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' (1984) en de Circulaire 'Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie' (1991). VROM werkt aan een Algemene Maatregel van Bestuur Buisleidingen waarin onder meer voorwaarden

⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

worden gesteld voor de risiconormering en -zonering rond buisleidingen, het opnemen van planregels in bestemmingsplannen en technische eisen, Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AmvB Buisleidingen) zal naar verwachting inwerking treden in 2010, waarna de huidige circulaire komen te vervallen. In de omgeving van het plangebied zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan en leidinggegevens van de Gasunie geen buisleidingen gelegen die een belemmering vormen voor het wijnkenniscentrum.

Risicokaart Limburg

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

Aan de hand van deze Risicokaart is nagegaan of er risico's aanwezig zijn in of rond de planlocatie. Dit blijkt niet het geval te zijn. Het wijnkenniscentrum ondervindt derhalve geen hinder van risicovolle objecten.

Conclusie

De wijngaard ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding) vanwege groepsrisico. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkelingen.

5.2.5 Milieu

De beoogde ontwikkeling van het wijnkenniscentrum betreft geen milieugevoelige functie die beschermd dient te worden tegen milieuhinder vanuit omliggende (agrarische) bedrijven of instellingen.

Het wijnkenniscentrum kan wel milieuhinder veroorzaken voor milieugevoelige functies (woningen) in de directe omgeving. De invloed van de ontwikkeling van de wijngaard op milieugevoelige functies dient dan ook getoetst te worden. Hiertoe zijn een tweetal aspecten van belang:

1. De zonering in het kader van de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, 16 april 2007;
2. De bepalingen in de milieuvergunning van het betreffende bedrijf.

Ten zuidoosten is op een afstand van ruim 30 m een burgerwoning gelegen. Ten noorden, oosten en westen liggen weilanden. Het wijnkenniscentrum heeft volgens de (indicatieve) lijst een milieuzone ten opzichte van de omliggende functies. Vol-

gens de VNG-lijst valt de functie onder de omschrijving "Akkerbouw en fruitteelt-bedrijfsgebouwen" waarvoor de volgende richtafstanden gelden:

- voor het aspect 'geurhinder' => 10 m
- voor het aspect 'stofhinder' => 10 m
- voor het aspect 'geluidhinder' => 30 m
- voor het aspect 'gevaar' => 10 m

De afstanden worden door het wijnkenniscentrum niet overschreden. Er zijn dan ook geen milieuhygiënische belemmeringen voor de ontwikkeling van het wijnkenniscentrum.

5.3 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en

de nieuwe Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

De gemeente Vaals heeft geen archeologisch beleid geformuleerd. In dat geval dient getoetst te worden aan de provinciale richtlijnen voor archeologie.

Mocht een plangebied volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde bevatten, dan is archeologisch onderzoek benodigd. Mocht een dergelijk plangebied kleiner zijn dan 2.500 m² en is het niet gelegen nabij een archeologische vondst, dan kan alsnog worden afgezien van archeologisch onderzoek.

Archeologische verwachting

Blijkens de IKAW heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde, alsook in een monument. In dat geval is een archeologisch onderzoek benodigd en ook uitgevoerd⁶.

Archeologisch onderzoek

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het midden paleolithicum tot en met de ijzertijd en uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 6 boringen gezet met behulp van een edelmanboor met een diameter van 12 cm. Uit het met de edelmanboor verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied bestaat uit dikke pakketten colluvium (secundaire löss) zonder bodemvorming (briklaag). Meteen onder dit colluviumpakket is het Pleistoceen Maasterras aangetroffen. Hieruit blijkt dat de oorspronkelijke bodem weggeërodeerd is tot op het Pleistocene Maasterras waarna het colluvium in twee fasen werd afgezet.

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en / of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de Minister (in de praktijk bij de RCE of bij de gemeente Vaals), conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

⁶ ArcheoPro, Inventariserend velonderzoek (IVO-O) en bureauonderzoek en karterend booronderzoek Rott Vijlen, nummer: 9128, april 2010

5.4 Natuur en landschap

De oprichting van het wijnkenniscentrum is voorzien in een gebied dat primair is bedoeld voor natuur en natuurontwikkeling. Het plangebied is volgens het POL2006 aangeduid als POG. POG gebieden zijn in feite aangewezen als nieuwe natuur, maar hoeft nog niet persé natuur te zijn.

In functioneel opzicht is de ontwikkeling van het wijnkenniscentrum toelaatbaar binnen de POG, aangezien sprake is van een functie die direct gekoppeld is aan de agrarische activiteiten op de huiskavel van de wijngaard. Voor het produceren van een kwaliteitswijn is het van groot belang dat de druiven direct na het oogsten (zonder onnodige vervoersbewegingen) gevinificeerd worden. Voor de vinificatie is verder noodzakelijk dat de wijn wekenlang diverse malen per nacht bewerkt wordt, dit maakt de ligging van een wijnkelder nabij huis tot een noodzaak.

In landschappelijk opzicht is geen sprake van een aantasting van bestaande waarden. De gekozen landschappelijke inpassing maakt gebruik van het natuurlijke reliëf op de locatie zorgt ervoor dat het bouwwerk vrijwel geheel opgaat in het landschap. Het aanzicht van het wijncentrum is grotendeels groen; voor de zichtbare wanden wordt gebruik gemaakt van natuursteen, welke typerend is voor het Zuid-Limburgse landschap.

5.5 Flora & fauna

Ter beoordeling of er in het plangebied plant- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en Faunawet een beschermde status hebben, is een quickscan flora & fauna⁷ uitgevoerd.

Om verstoring van vogels te voorkomen is het noodzakelijk dat het rooien van struiken en bomen buiten de broedperiode van vogels plaatsvindt. Het is aan te bevelen om hiervoor de periode half augustus-half april aan te houden.

De verlichting van het terrein zal tot het minimaal noodzakelijke beperkt blijven tot enkele kleine, naar beneden gerichte lichtbronnen. Verstoring van vleermuizen is daarmee niet aan de orde.

Het plangebied ligt in zijn geheel binnen de POG. Het plan voorziet in het behoud van de landschappelijke kwaliteit en de ontwikkeling van de ecologische kwaliteit van het plangebied. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de doelstel-

⁷ BRO, Quickscan flora & fauna wijngaard St. Martinus, 29 juni 2010

lingen van de POG (ontwikkelingsgerichte basisbescherming). Compensatie van waarden volgens de beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden is niet aan de orde. De volgende voorgestelde maatregelen kunnen een meerwaarde betekenen voor de ontwikkeling van natuurwaarden.

Veel inheemse vleermuissoorten maken gebruik van donkere ruimten, hollen en spleten in gebouwen als verblijfplaats. Vleermuizen hebben een complexe leefwijze: vleermuiskolonies maken door het jaar heen gebruik van diverse verblijfplaatsen. Als kraamverblijf, paarverblijf en tussentijdse verblijfplaats worden door sommige soorten bij voorkeur nauwe ruimten gebruikt (bv. spouwmuuren), andere soorten gebruiken ruime plaatsen (bv. zolders). Als winterverblijf zoeken sommige soorten kelderachtige situaties op; een algemene soort zoals de gewone dwergvleermuis gebruikt echter bovengrondse delen van gebouwen.

Voor veel vleermuispopulaties is de beschikbaarheid aan geschikte verblijfplaatsen beperkend voor de aantalontwikkeling. Helaas verdwijnen veel verblijfplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen door onbekendheid met de dieren. Het aanbieden van nieuwe verblijfplaatsen kan daarom erg waardevol zijn, al blijft het altijd afwachten of dieren er daadwerkelijk gebruik van gaan maken.

Aan de noordzijde van het wijnkenniscentrum is op verschillende manieren vrij eenvoudig een verblijfplaats voor vleermuizen aan te leggen. Door het aanbrengen van een dubbele muur (spouwmuur) en een invliegopening vanuit de holle weg is hier een ruimte te creëren die gebruikt kan worden als zomer- en winterverblijf door gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Een andere mogelijkheid is om een kelder- of bunkerachtige ruimte te creëren in het talud van de holle weg. Deze zou voor een aantal bijzondere soorten als winterverblijf gebruikt kunnen worden.

Voor struweelvogels en voor bijzondere kleine zoogdieren zoals de Hazelmuis is de beplanting langs de holle weg al interessant. Er worden streekeigen beplantingen rondom het wijnkenniscentrum aangeplant, zoals Hazelaar, Sleedoorn, Wegedoorn, Veldesdoorn, Hondсроos en Hulst.

Deze soorten bieden enerzijds een voedselbron voor de hazelmuis in de vorm van noten en vruchten, en anderzijds vormen anderzijds een dicht struweel met schuil- en nestgelegenheid.

Hagedissen zoals Hazelworm en Levendbarende hagedis zijn afhankelijk van voldoende schuilplaatsen in het landschap. In een stenige omgeving maken ze graag gebruik van holten tussen opgestapelde stenen. Daarom wordt voorgesteld om de wanden aan de zijde van de holle weg en aan de voorzijde van het gebouw te voorzien van (ongemetselde) stapelmuren, bijvoorbeeld met stenen die vrijkomen door uitgraven van de kelder. Stapelmuren vormen tevens een geschikt substraat voor bijzondere muurplanten.

5.6 Verkeerskundige aspecten

Verkeersafwikkeling

De ontwikkeling van het wijnkenniscentrum heeft extra verkeersbewegingen tot gevolg. De vraag is of de extra verkeersbewegingen effecten hebben op het geheel van verkeersbewegingen op de Rott.

Voor de functie wijnkenniscentrum bestaat geen kengetal om de verkeersgeneratie te bepalen. Daarom wordt aan de hand van het aantal rondleidingen, cursussen en verkoop van wijn aan huis de verkeersgeneratie berekend. Dit gebeurt nu echter ook al (weliswaar in mindere mate), maar leidt niet tot verkeersoverlast.

Er wordt uitgegaan van een maximum aantal bezoekers van ongeveer 3.000 per jaar. Indien rondleidingen voor groepen worden gegeven (10 tot 20 personen) zullen deze niet allemaal met een eigen auto komen, want dan kan immers geen wijn geproefd worden. Er van uitgaande dat de helft met eigen vervoer komt en de andere helft meereist, betekent dit een verkeersgeneratie van 1.500 voertuigen per jaar. Dit komt wekelijks neer op zo'n 30 voertuigen. Ter vergelijking worden op de Rott in de huidige situatie ongeveer 900 tot 1.000 verkeersbewegingen waargenomen. In relatie tot het huidige aantal verkeersbewegingen is de toename gering te noemen.

Problemen met de verkeersafwikkeling als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden niet verwacht.

Parkeren

De personen die de wijngaard aan doen zullen hun voertuigen op eigen erf kunnen parkeren. Daartoe is op de verbeelding een ruimte gereserveerd van de entree van het plangebied tot aan het wijnkenniscentrum, met een breedte van 10 m.

5.7 Kabels en leidingen

Er zijn op grond van het vigerend bestemmingsplan en gegevens van Gasunie op het plangebied geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone.

Ten noorden van het plangebied ligt wel een ondergrondse gastransportleiding. Volgens het bestemmingsplan is deze leiding voorzien van een beschermingszone van 3 m aan beide zijden. Deze beschermingszone ligt niet over het plangebied, waardoor de aanwezigheid van deze leiding geen consequenties heeft voor de ontwikkeling.

5.8 Duurzaamheid

Bij de oprichting van de bedrijfsgebouwen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect, zoals beschreven in het bouwbesluit.

5.9 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Waterbeheersplan (WBP)

Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas is neergelegd in het Waterbeheersplan "Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015" en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving.

Het algemeen bestuur van het Waterschap vertaalt dit globale beleid in één document dat in principe vier jaar geldig is. In het waterbeheersplan is de visie van het waterschap ten aanzien van de ontwikkeling en inrichting van duurzame watersystemen opgenomen zoals ruimte voor water, water als ordenend principe, stedelijk waterbeheer, en de relaties tussen het watersysteem en de waterketen.

Het waterbeheersplan bevat concrete zaken die het waterschap in een periode van vier jaar gaat aanpakken..

Waterparagraaf

Hoe met water wordt omgegaan in het plangebied is beschreven in een separate waterparagraaf, waarin tevens de resultaten van een uitgevoerd infiltratieonderzoek⁸ zijn beschreven.

Uit dit onderzoek blijkt dat realisatie van het wijnkenniscentrum geen knelpunten oplevert wat betreft water.

De doorlatendheid van de bodem ter plaatse van het plangebied is zeer matig tot slecht. Afkoppeling van neerslag afkomstig van het dak en terras is toch mogelijk. Op dit moment is geen verharding aanwezig. Na realisatie van het wijnkenniscentrum is de toename van het totaal verhard oppervlak circa 355 m². Om alle afgekoppelede neerslag te bergen is een voorziening nodig met een bergingscapaciteit van minimaal 12,5 m³ voor een neerslaggebeurtenis van T=25 met een neerslag van 35

⁸ Aeres Milieu bv, Waterparagraaf plangebied Rott 21 Vijlen, 25 maart 2010, projectnummer: AM09316

mm in 45 minuten. Bij een neerslaggebeurtenis van $T=100$ en een neerslaghoeveelheid van 45 mm in een half uur zal minimaal 16 m^3 berging noodzakelijk zijn.

De infiltratie van potentieel licht verontreinigde neerslag, afkomstig van het terras, vindt plaats onder het terras. In dit geval ($T=25$) bedraagt het totaal te bergen (en te infiltreren) neerslag minimaal $3,5 \text{ m}^3$.

De neerslag afkomstig van het dak zal niet of slechts zeer licht verontreinigd zijn. In dit geval ($T=25$) bedraagt het totaal volume te bergen neerslag minimaal 9 m^3 . De neerslag kan worden opgevangen in een buffertank met een inhoud van minimaal 9 m^3 . Het water kan worden gebruikt voor nuttige toepassingen, zoals spoelen van toiletten, wasmachine of gietwater of andere (niet drinkwater) toepassingen.

Op alle voorzieningen moeten één of meerdere (boven)grondse noodoverlopen worden aangelegd. Deze noodoverlopen moeten naar een secundaire voorziening worden geleid. Om op deze manier overtollige neerslag af te voeren naar primair oppervlaktewater in de omgeving.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan ‘‘Wijngaard St. Martinus’’ Rott 21 Vijlen’ bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting:

De beschrijving van het plangebied en ontwikkeling, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de van toepassing zijnde bestemmingen.

De verbeelding:

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en waarden (natuur- en landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en abiotische waarden), waarvoor het omgevingsvergunningstelsel van toepassing is, opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving. Anderzijds bestaat er een groot spanningsveld tussen de ontwikkelingsdrang van bepaalde functies in het buitengebied - in het bijzonder de landbouw - en het beschermen of tot ontwikkeling brengen van natuur- en landschapswaarden. Het recht doen aan alle verschillende belangen die in het buitengebied spelen vraagt op een aantal onderdelen juist om een flexibele regelgeving.

Uit oogpunt van een zo breed mogelijke belangenbehartiging en rechtszekerheid voor burgers is voorliggend plan opgezet als een gedetailleerd plan. De bestemmingen zijn aangegeven op de verbeelding.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op de gewenste ontwikkeling van een wijnkenniscentrum te kunnen realiseren. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden uit dit bestemmingsplan is die afweging marginaal.

Systematiek regels / bestemmingen

Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming op de verbeelding gekregen. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt zijn regels en / of aanwijzingen opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Het betreft regels over de toegestane hoogtematen

Bouwplan past in bouwvlak

De wijngaard is voorzien van twee bouwvlakken, één voor de woning met bijbehorende bouwwerken en bedrijfsgebouwen en één voor het wijnkenniscentrum. Indien een aanvraag ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijbehorende regels van belang. Als het nieuwe bouwwerk past binnen het toegekende bouwvlak en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan een omgevingsvergunning worden verleend.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid van de aanwezige functie en de aan het gebied toegekende waarde. De bestemming vormt het zogenaamde casco van het plan, waarvan niet mag worden afgeweken.

Gebiedsaanduidingen

Op de verbeelding zijn de waarden aangegeven door middel van een gebiedsaanduiding. Hiervoor is gekozen, omdat waarden vaak gebiedsdekkend zijn. Een functie-aanduiding zou dan ook niet passend zijn. Waarden vertegenwoordigen namelijk geen functie. Ook de keuze voor een dubbelbestemming is niet wenselijk. In het buitengebied wordt aan het agrarisch gebruik de prioriteit gegeven. Dit agrarisch gebruik kan beperkt worden door de aanlegvergunning die aan de waarde gekoppeld is. Bij een dubbelbestemming zou de waarde voor het agrarisch gebruik gaan. Dit is niet wenselijk.

6.3 Bestemmingen op de verbeelding

Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande is de volgende bestemming onderscheiden:

Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden

Zoals de vigerende bestemming is het gebied met waarden die in agrarisch gebruik zijn, bestemd als 'Agrarisch - met waarden – natuur en landschapswaarden'. Agrarische bedrijven zijn toegestaan in het op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Omdat beide bouwvlakken bij één bedrijf behoren is een koppelingsteken tussen beide opgenomen.

Voor het wijnkenniscentrum is een aparte aanduiding opgenomen. In feite is sprake van een 'normale' agrarische kavel voor wat betreft de woning, alleen ligt nu achterop het perceel een speciaal bouwvlak voor het wijnkenniscentrum.

6.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen;
- In hoofdstuk 2 van de regels 'Bestemmingsregels' worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.);
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 - Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Bestemmingen

De beoogde ontwikkelingen zijn rechtstreeks bestemd met een passende bestemming.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling:

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze regels bevatten voorwaarden omtrent het buitentoepassing laten van ondergeschikte bouwdelen bij de bouwregels. Verder bevat het artikel algemene regels over bestaande afstanden en andere maten wanneer zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene regel opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;

Algemene regels afwijken bestemmingsplan

In deze regels worden aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

De criteria, die bij het afwijken, in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze regels worden aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemming te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

Algemene procedurebepalingen

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij het afwijken van het bestemmingsplan, dan wel het stellen van nadere eisen of het verlenen van een omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotregels

Overgangsregels

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een bestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (bro) is het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Limburg, het waterschap Peel en Maasvallei en de VROM inspectie.

Van alle drie de instanties is een reactie ontvangen. Deze reacties worden hieronder kort samengevat weergegeven, waarna het gemeentelijk standpunt is verwoord.

1. Provincie Limburg, brief d.d. 18 augustus 2010

Merkt op:

- a. De op de verbeelding opgenomen bouwvlakken binnen de bestemming AW-NL zijn gezien de bebouwing die ter plaatse aanwezig is, zeer groot van omvang. Binnen deze agrarische bouwka­vel dient een bouwvlak te worden opgenomen wat recht doet aan de bestaande bebouwing.
- b. Geadviseerd wordt om voor het agrarisch bouwvlak een separate bestemming op te nemen: 'Agrarisch-agrarisch bedrijf'.
- c. Gezien de activiteiten ter plaatse ware het meer passend de bouwvlakken door middel van een koppelteken met elkaar te verbinden waardoor duidelijk wordt dat het om één enkel bedrijf gaat.
- d. Ten aanzien van het parkeren dat mogelijk wordt gemaakt in de doeleindenomschrijving van de planregels, dient vanwege de bescherming van de ter plaatse aanwezige waarden, een koppeling te worden gelegd met de verbeelding waar parkeren expliciet mogelijk wordt gemaakt.
- e. In de toelichting is aangegeven dat in het kader van BOM+ het basispakket plus is toegepast. In het bestemmingsplan wordt gemist wat de maatregelen inhouden en wat bestaand is en wat nieuw is. Verder wordt de privaatrechtelijke

overeenkomst gemist welke verplicht is bij BOM+ en getekend dient te zijn door partijen, alvorens het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

- f. De provincie ziet het betreffende bestemmingsplan als een pijplijnplan in het kader van het thans geldende Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) waarin BOM+ is opgenomen, maar niet als separate regeling. In het kader van het LKM is het raadzaam om dit in de toelichting te vermelden. Voor wat betreft de wijzigingsmogelijkheden etc. is het wel noodzakelijk te verwijzen naar de nieuwe regeling LKM en niet naar BOM+.
- g. De separaat uitgevoerde onderzoeken zijn niet bij de planstukken aangetroffen. Mochten in de ontwerpfase in deze rapporten zaken worden aangetroffen die het provinciaal belang raken, dan zal een zienswijze ingediend worden.
- h. In de toelichting dient in de overwegingen het aspect ontgrondingen (uitgraven ten behoeve van het verdiepte gebouw), meegenomen te worden.
- i. Ten aanzien van de planregels wordt opgemerkt, dat gezien vorenstaande bestemmingswijziging uit de doeleindenomschrijving van AW-NL het volgende geschrapt kan worden: Een agrarisch bedrijf (dient hoe dan ook geschrapt te worden bij de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' omdat er enkel een grondgebonden agrarisch bedrijf ter plekke is toegestaan). Het genoemde onder sub j, k, l en o kan meegenomen worden in de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf'. Dit geldt ook voor de bouwregels en de overige regels die betrekking hebben op die zaken die binnen de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' komen te vallen.

Standpunt:

- a. De grens van het bouwvlak betreffende het wijnkenniscentrum is strak rondom de uiterste grenzen van deze nieuwbouw getrokken. Door de grootte van de wijngaard is een wijnkelder benodigd met een vloeroppervlak van 600 m². Dit past uit architectonisch oogpunt niet ter plaatse (vanwege de ligging in het buitengebied). Door het grootste deel van het gebouw ondergronds te realiseren kan toch voldaan worden aan het benodigde vloeroppervlakte en kunnen ook de landschappelijke kwaliteiten gewaarborgd blijven.
Het nieuwe bouwvlak van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouw (stalling van tractoren etc.) is gebaseerd op het bieden van voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijfsgebouw. Zoals in de regels is opgenomen kan echter het gehele bouwvlak bebouwd worden met bedrijfsbebouwing. Een nadere concretisering dient te worden aangebracht in de regels dat slechts een deel van het bouwvlak bebouwd kan worden zodat aangesloten wordt bij de naastgelegen bebouwingsmogelijkheden en bouwvlakken.
- b. De systematiek van bestemmen is gebaseerd op de standaard van het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Vaals. In dit nieuwe bestemmingsplan is sprake van bouwvlakken binnen de AW-NL bestemming, in plaats van een separate bestemming voor het agrarische bouwvlak. Bij deze wijze van bestemmen is aangesloten om uniformiteit in de gemeentelijke bestem-

mingsplannen te creëren. In de planregels is daarbij opgenomen, maar ook uitgesloten, wat is toegestaan en wat niet.

- c. Een koppelteken wordt aangebracht tussen het bouwvlak van de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw en het bouwvlak van het wijnkenniscentrum. Op deze manier is gezekerd dat het om één agrarisch bedrijf gaat.
- d. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat naast een agrarisch en landschappelijk gebruik parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Deze parkeervoorzieningen dienen ondergeschikt te zijn aan deze hoofdfuncties. Om dit te verduidelijken is op de verbeelding een strook opgenomen, speciaal bedoeld voor het parkeren van voertuigen. Daarbuiten is het niet toegestaan om te parkeren.
- e. Bij schrijven van 7 juli 2010 heeft de provinciale BOM+ commissie het landschappelijk inpassingsplan geacordeerd. De opmerkingen hebben geleid tot verbeteringen van het inpassingsplan, die zijn doorwerking vindt in het bestemmingsplan. De privaatrechtelijke overeenkomst, zoals verplicht, is nu gereed.
- f. Het LKM wordt in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Dat het project gezien wordt als een pijplijnplan wordt eveneens opgenomen.
- g. De conclusies van de separaat uitgevoerde onderzoeken zijn opgenomen in het onderzoekshoofdstuk van de toelichting.
- h. Het aspect ontgrondingen is opgenomen in het beleidshoofdstuk van de toelichting. Conclusie is dat er een ontgrondingsvergunning verkregen dient te worden in het kader van Ontgrondingenwet.
- i. In dit bestemmingsplan is geen sprake van een bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf'. Binnen het bouwvlak van de bestemming AW-NL wordt de agrarische bebouwing mogelijk gemaakt. Buiten het bouwvlak is geen bebouwing toegestaan. In feite blijft daarmee de bestaande situatie (Aln-bestemming) behouden voor de wijngaard.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2. Waterschap Roer en Overmaas, brief d.d. 13 september 2010

Merkt op:

Naar verwachting heeft het plan geen of slechts een zeer geringe invloed op de waterhuishouding.

Het waterschapsbestuur heeft op 7 maart 2005 besloten om relatief kleine plannen die geen of nauwelijks invloed hebben op de waterhuishouding niet door het watertoetsloket te laten behandelen. Deze plannen vallen onder de zogenaamde ondergrens voor de watertoets, die is ingesteld om onnodige bureaucratie te voorkomen.

Dit plan valt onder de genoemde ondergrens voor de watertoets. In dit geval is de gemeente zelf verantwoordelijk voor de toetsing van de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer.

Standpunt:

De waterparagraaf, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, is getoetst aan de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer. De gemeente is akkoord met de opgenomen waterparagraaf.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3. VROM inspectie, email d.d. 21 september 2010

Merkt op:

Het bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt:

Deze reactie is per kennisname aangenomen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 13 december 2010 tot en met 24 januari 2011 ter inzage gelegen. Er werden in totaal drie zienswijzen naar voren gebracht. Hieronder worden deze behandeld:

1. E.J. Rietjens en E.A. Van Vliet, Melleschet 72 6294 NK Vijlen
 - a. De grootste zorg van indieners is de aanwezigheid van de dienstingang aan de kant van de Rotterbeendenweg die veel belast gaat worden met af en aanrijdend vrachtverkeer. De woning van indieners kijkt uit op de Rotterbeendenweg en daardoor is de dienstingang ook de grootste zorg.
 - b. Als er aantrekkelijke verblijfplaatsen aanwezig zijn of gecreëerd worden door inheemse diersoorten, kan dit niet plaats vinden in verband met de aanwezigheid van de dienstingang.

Gemeentelijke reactie:

Ad. a

De dienstingang is niet bedoeld voor vrachtverkeer. Wel zullen tractoren door de Holleweg rijden zoals in de huidige situatie ook het geval is. Als al sprake is van

vrachtverkeer, dan zal dat plaats vinden aan de voorkant van het wijncentrum en niet via de dienstwoning.

Ad. b

Vanuit de quickscan Flora&Fauna, die vanuit een wettelijke verplichting is opgesteld en uitgevoerd, blijkt niet dat sprake is van een ontheffingsgevoelige situatie. Dit houdt in dat flora& fauna niet worden aangetast.

2. ARAG namens dhr. P. Brouns en mevr. J. Brouns-Zeeventer, Rott 6 6294 NM Vrijlen

- a. De woning en de beoogde locatie voor het wijncentrum krijgen de bestemming Agrarisch Bouwvlak. De beoogde ontwikkeling past niet binnen deze bestemming.
- b. De bestemmingsplanregels bieden mogelijkheden die veel verder gaan dan alleen agrarisch. Door alle bijkomende activiteiten wordt een veel te ruime invulling gegeven.
- c. Door de nevenactiviteiten ontstaat volgens indieners een strijdigheid met het rechtszekerheidsbeginsel en met het zorgvuldigheidsbeginsel.
- d. Onvoldoende is aangetoond dat de aanwezigheid van een wijncentrum noodzakelijk is. Ook de behoefte hieraan is niet aangetoond. Dit is in strijd met het motiveringsbeginsel.
- e. De raad dient het provinciale beleid, alsmede het rijksbeleid in dit gebied mee te nemen in het plan. Dit onderdeel van de zienswijze wordt vervolgens ingevuld met ontbrekende beleidskaders van andere overheden dan wel het niet goed interpreteren van beleidskaders van andere overheden.
- f. Indieners zijn van oordeel dat het plan eveneens in strijd is met gemeentelijk beleid zoals de Strategische Visie Vaals 2010-2014 en het politiek akkoord. In de zienswijze wordt vervolgens aangegeven dat volgens voornoemd gemeentelijk beleid het beperken van nieuwe bebouwing in groene gebieden beperkt dient te worden, teneinde de kwaliteit van het buitengebied te behouden dan wel te versterken.
- g. Strijdigheid met het motiveringsbeginsel vanwege het ontbreken van het omschrijven van de ruimtelijke effecten. De verkeersbewegingen zijn bijvoorbeeld alleen vanuit de perceptie van de aanvrager omschreven.
- h. Indieners zijn van mening dat de BOM+-overeenkomst niet kan dienen als vervanging van de belangenafweging welke dient te worden gemaakt in het kader van het bestemmingsplan.
- i. De verkeerstoename dient onderzocht te worden. Een deugdelijk verkeersonderzoek ontbreekt op dit moment.
- j. Het uitgevoerde bodemonderzoek laat niet zien dat er een ander onderzoek is verricht aangezien er dieper dan gebruikelijk gebouwd gaat worden.

- k. Ook naar de wateraspecten in de bodem had een deugdelijk onderzoek verricht moeten worden.
- l. Er is ten onrechte geen akoestisch onderzoek verricht. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.
- m. In het kader van milieu zijn indieners van mening dat het hanteren van de VNG-richtlijn van 30 meter bij fruitteeltbedrijven en dat derhalve geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan een ten onrechte gemaakt afweging is. Het betreft hier immers richtlijnen en geen vastgestelde normen. De richtlijnen dienen casuïstisch bekeken te worden.
- n. De quickscan Flora & Fauna ontbreekt bij de stukken zodat niet beoordeeld kan worden of het onderzoek zoals dat uitgevoerd is, aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.
- o. Ook het archeologische onderzoek ontbreekt zodat niet gecontroleerd kan worden of dit onderzoek op deugdelijke wijze is verricht.
- p. Het gebied geniet in diverse regelingen bescherming. Echter, de toelichting schrijft steeds naar het plan toe. Het plan zorgt ook voor precedentwerking. Immers, bouwen ondergronds wordt hiermee verder toegestaan en dient in meerdere gevallen te worden toegestaan.
- q. De wijzigingsbevoegdheid is in strijd met een goede ruimtelijke onderbouwing alsmede met rijks- en provinciaal beleid.
- r. De bijlagen 1 en 2 scheppen nog meer onduidelijkheid over dit plan.

Gemeentelijke reactie:

Ad. a

Er is sprake van de bestemmingsregel "specifieke vorm van agrarisch met waardenwijnkenniscentrum". Verder wordt door een dikke zwarte belijning een bouwvlak weergegeven. Er is geen sprake van een agrarisch bouwvlak.

Ad. b.

De nevenactiviteiten die mogelijk worden gemaakt, zijn dezelfde nevenactiviteiten die het bestemmingsplan "Buitengebied" mogelijk maakt. Deze regelgevingen zijn gelijk getrokken.

Ad. c.

In het bestemmingsplan wordt precies weergegeven om welke nevenactiviteiten het gaat. Als al sprake is van zo'n activiteit dient de afwijking toegestaan te worden middels een omgevingsvergunning of er zal een wijziging aangevraagd moeten worden van het bestemmingsplan. In beide gevallen gaat het niet om een verplichting vanuit het college om de wijziging danwel afwijking toe te staan. Ook hier dient een belangenafweging gemaakt te worden.

Ad. d.

De toelichting en het proces voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kwam te liggen, heeft een tijdsbestek van een aantal jaren. Het gemeentebestuur acht de noodzakelijkheid van een wijncentrum wel aanwezig en betwist het gebrek aan motivering.

Ad. e

Tijdens het vooroverleg is aan zowel het Rijk, de Provincie en het Waterschap advies gevraagd omtrent het voorontwerpbestemmingsplan. Alle drie bestuursorganen hebben vervolgens getoetst aan hun eigen beleid. De adviezen die daarop afgegeven zijn, zijn allemaal verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan.

Ad. f.

Ook tijdens het voorontwerpbestemmingsplan is getoetst aan het gemeentelijk beleid. In het plan is opgenomen dat voor de oprichting van een wijncentrum geen ander gemeentelijk beleid van toepassing is. In zowel de Strategische visie als in het politiek akkoord is niks te vinden dat absoluut niet overeen komt met de uitgangspunten van dit bestemmingsplan. Hoewel versterking van het buitengebied absoluut niet voorgestaan wordt, wordt aan de andere kant het kwalitatief verbeteren van het buitengebied wel voorgestaan. Dit hoeft zich niet alleen te uiten in meer groen. Ook meer kwaliteit in toerisme en economische vooruitgang middels het toestaan van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven behoort bij het goede onderhoud van het buitengebied.

Ad. g

De verkeersbewegingen die momenteel plaats vinden in de Rott zijn geteld en zeker niet naar de aanvrager toe geschreven. Vervolgens zijn alle te verwachten verkeersbewegingen geteld naar aanleiding van de te verwachten bezoekers. Een nieuw verkeersonderzoek zal uitgevoerd worden half maart en bij de vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

Ad. h

De BOM+-overeenkomst dient gesloten te worden met de aanvrager t.b.v. de belangenafweging die de provincie maakt in het kader van het provinciaal beleid. De gemeente heeft hier verder geen zeggenschap over.

Ad. i

Een nieuw verkeersonderzoek zal half maart worden uitgevoerd.

Ad. j

Er is een bodemonderzoek verricht naar aanleiding van de bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt. Het plan biedt de mogelijkheid om ondergronds te bouwen en daar is het bodemonderzoek op gericht.

Ad. k

Voor de wateraspecten is aan het waterschap advies gevraagd tijdens de vooroverlegfase. Het advies is verder verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ad. l

Volgens de Wet Geluidhinder wordt een wijncentrum in deze vorm niet gezien als een geluidsgevoelig object. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Als dit niet juist was geweest, had de VROM-inspectie dit aangegeven. Wet Geluidhinder is immers rijksbeleid dat niet doorkruist mag worden.

Ad. m

In dit gedeelte van de zienswijze wordt niet aangegeven wat de richtlijn wel zou moeten zijn. De vastgestelde richtlijn is hiervoor gehanteerd.

Ad. n

De quickscan is door meerdere disciplines beoordeeld en goed bevonden. Als indieners van mening zijn dat de quickscan anders uitgevoerd had moeten worden, worden zij uitgenodigd de quickscan te komen inzien. Aan de uitkomst van het onderzoek kunnen wij echter niks veranderen.

Ad. o

Ook het archeologisch onderzoek is door verschillende disciplines beoordeeld waaronder een toetsing aan de provinciale archeologische waardenkaart. Ook hier werden geen omissies in aangetroffen. Ook hiertoe worden de indieners uitgenodigd het archeologisch onderzoek nader te bekijken.

Ad. p

De toelichting is, zoals het woord al zegt, een toelichting op de regels. De voors en tegens worden tijdens het gehele proces afgewogen en worden niet opgenomen in de toelichting zelf.

Ad. q

De wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van het college die vastgesteld wordt door de raad. Zodra een wijziging wordt aangevraagd is het aan het college om een belangenafweging te maken. Het betreft hier immers een bevoegdheid en geen verplichting de wijziging daadwerkelijk toe te staan.

Ad. r

De bijlagen zijn de bestemmingsregels die nu van toepassing zijn op het plangebied en laten duidelijk zien wat nu is toegestaan.

3. St. natuur en Landschap Zuid-Limburg, Rott 30 6294 NM Vijlen

Deze indiener is een stichting waarbij niet duidelijk is wat de doelstelling is. Als de doelstelling alleen het wijncentrum betreft, dan zou deze zienswijze niet ontvanke-lijk verklaard moeten worden. In het kader van de klantvriendelijkheid wordt deze zienswijze toch verder behandeld hetgeen de mogelijkheid voor het indienen van beroep in een latere fase vrij laat.

De zienswijze is erg omvangrijk en houdt een samenvatting in alsmede volmacht inwoners Rott en Melleschet, een toelichting, gegevens van de onderneming en een benadering van de toename van het aantal verkeersbewegingen.

- a. **Grootschaligheid.** De stichting is van mening dat met een productiecapaciteit van 60.000 liter wijn per jaar er sprake is van een top vijf van Nederlandse wijngaarden en daarom veel te grootschalig. Verder is de wijnfabriek strijdig met gemeentelijk beleid.
- b. **Toename verkeersintensiteit.** De verkeersbewegingen zullen toenemen met 15.000 bewegingen per jaar. Dit betekent een toename van 30%. De onderbou-

wing laat zien dat deze verkeersbewegingen gebaseerd zijn op de consumptieve afzet van 18.000 flessen per jaar. Men gaat vervolgens uit van 2 flessen per consument.

- c. **Agrarische bestemming (wijziging bestemming woondoeleinden).** Door dit bestemmingsplan wordt het mogelijk ontoreikende planologische en juridische middelen te hanteren zoals exploitatie van een streekproductenwinkel, daghoreca, extra parkeergelegenheid buiten de aangegeven parkeerstrook en verblijfsrecreatieve mogelijkheden. Daarnaast is het mogelijk om beide bouwvlakken vol te bouwen met bedrijfsgebouwen en kunnen gistingstanks van 8 meter hoog geplaatst worden.
- d. **Effecten op landschap, recreatie en toerisme, woon- en leefklimaat.** Dit gedeelte is erg lang van tekst en is moeilijk samen te vatten. De BOM+overeenkomst is niet ter inzage gelegd en houdt een te minimale compensatie in volgens indiener. Afbreuk aan natuurwaarden zijn in het geheel niet beschreven. Vestiging en exploitatie van een wijncentrum aan de holle weg Kinderbornsteeg heeft een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat.
- e. **Waterhuishouding.** In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de doorlatendheid van de bodem ter plaatse van het plangebied zeer matig tot slecht is. Verder staat in het bestemmingsplan dat een of meerdere (boven)grondse noodverlaten worden aangelegd. Deze noodoverlopen moeten naar een secundaire voorziening worden geleid. Indiener vraagt zich af hoe het water uit de noodverlaten worden geloosd en als het niet mogelijk is aansluiting te zoeken op primair oppervlaktewater, wordt dan geloosd in de holle weg?
- f. **Horeca.** Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om daghoreca toe te staan ter plaatse van het wijncentrum (proeflokaal). Indiener geeft aan dat de horeca-activiteit tot het minimum beperkt moet worden en dat dit zou kunnen met schriftelijke toestemming voor alleen het schenken van wijn zonder vergunning voor verdere horeca. Domein Aldenborgh te Eys heeft dezelfde mogelijkheid gekregen van het gemeentebestuur van Gulpen-Wittem. Bij daghoreca kan ook sterke drank geschonken worden namelijk.
- g. **Locatiekeuze.** Het is geen must om het bedrijf te vestigen bij de woning van de eigenaar. In het ontwerpbestemmingsplan wordt ook aangegeven dat het wijncentrum dicht bij de wijngaard moet zijn. Volgens kenners is dit argument niet valide. De vestiging dient op een nadere, meer voor de hand liggende, locatie te gebeuren.
- h. **Duurzaamheid.** De druiven dienen bespoten te worden om schimmel te voorkomen. Er dient hoe dan ook met chemische bestrijdingsmiddelen gewerkt te worden. Biologische bestrijdingsmiddelen worden hooguit ter ondersteuning ingezet. Het gebruik van akoestische vogelafweerapparaten kan aan het einde van het groeiseizoen geluidsoverlast bezorgen.
- i. **Proces.** De strategie van de ondernemer is volgens indiener uitsluitend gericht geweest op het verkrijgen van de toestemming zonder een open communicatie te voeren met de medebewoners. Dit geldt ook voor de gemeente aangezien de

gemeente nooit openheid van zaken heeft gegeven omtrent de belangenafweging en nooit heeft geluisterd naar geluiden van medebewoners.

Gemeentelijke reactie

Ad. a

Gezien de productie, omvang proeflokaal en verdere vinificatie is hier geen sprake van een top 5 wijngaard. Het betreft hier een klein tot middengroot bedrijf. In het plan is opgenomen dat voor de oprichting van een wijncentrum geen ander gemeentelijk beleid van toepassing is. In zowel de Strategische visie als in het politiek akkoord is niks te vinden dat absoluut niet overeen komt met de uitgangspunten van dit bestemmingsplan. Hoewel versterking van het buitengebied absoluut niet voorgestaan wordt, wordt aan de andere kant het kwalitatief verbeteren van het buitengebied wel voorgestaan. Dit hoeft zich niet alleen te uiten in meer groen. Ook meer kwaliteit in toerisme en economische vooruitgang middels het toestaan van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven behoort bij het goede onderhoud van het buitengebied.

Ad. b

Voor de verkeersbewegingen gaat indieneer uit van de verkoop van het aantal flessen wijn per jaar dat wordt weergegeven in het bedrijfsplan van de eigenaar. Er wordt uitgegaan van 2 flessen per koper. Dit zijn veronderstellingen die nergens getoetst kunnen worden. Het is geen vaststaand gegeven dat als iemand wijn gaat kopen, deze slechts twee flessen per keer koopt. Een tweede verkeersonderzoek zal half maart worden uitgevoerd. Hieruit zal blijken wat het aantal bezoekers gaat doen met het aantal verkeersbewegingen.

Ad. c

Via een kleine afwijking en een wijzigingsbevoegdheid kunnen nevenactiviteiten worden toegestaan. Het is echter geen verplichting om, na aanvraag, deze afwijkingen/wijzigingen toe te staan. Het college dient ook hiervoor een belangenafweging te maken en kan de aanvraag vervolgens weigeren. De gistingstanks van 8 meter hoog, dienen in het wijncentrum geplaatst te worden volgens het reguliere productieproces. Op beide bouwvlakken in totaal is het toegestaan de oppervlakte te "vullen" voor 50% met bedrijfsbebouwing. Dit houdt in dat als het bouwvlak voor het wijncentrum compleet volgebouwd wordt, het niet meer mogelijk is om bedrijfsbebouwing bij de bedrijfswoning te plaatsen. In plaats van het terras een bedrijfsgebouw plaatsen, is inderdaad mogelijk.

Ad. d

De BOM+-overeenkomst, de privaatrechtelijke overeenkomst die verplicht wordt gesteld door de provincie n.a.v. Provinciaal beleid, is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan als bijlage 3 en is dus ter inzage gelegd. De daarin opgenomen compensatie is verplicht gesteld door de provincie n.a.v. wederom het provinciaal beleid. Dit gedeelte van de zienswijze begint met en citeert uit de toelichting van het bestemmingsplan. Juist de toelichting wordt getoetst aan Rijks- en Provinciaal beleid. Ook de conclusies van alle wettelijk verplichte onderzoeken worden opgenomen in

de toelichting. Verschillende disciplines binnen het rijk en de provincie kijken de toelichting met de conclusies na en geven een advies af. Beide instanties (en dit geldt ook voor het waterschap) hebben een integraal advies afgegeven. Integraal betekent dat het een advies is dat een samenvatting is van de adviezen van alle interne vakafdelingen.

Ad. e

Voor de waterhuishouding is een waterparagraaf geschreven. Bij de uiteindelijke omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van het wijncentrum zal rekening gehouden moeten worden met de aanleg van noodoverlaten. Hierbij is het niet toegestaan om vervolgens te lozen in de Holle weg. Dit aspect komt dus pas later in het traject aan de orde en is voor dit bestemmingsplan voldoende beoordeeld en beconcludeerd.

Ad. f

In een proeflokaal wordt uitsluitend het product "Wijn" geproefd. Het is niet toegestaan om andere dranken te schenken behoudens een glas water. Daarnaast kan met een klein hapje de smaak van de proever geneutraliseerd worden. Dit gedeelte van de zienswijze zal gedeeltelijk worden overgenomen. In de horecavergunning zal de voorwaarde worden opgenomen dat alleen wijn geproefd/geschonken mag worden. Daarnaast wordt een klein hapje ter neutralisering toegestaan.

Ad. g

De locatiekeuze heeft de eigenaar gemaakt. Diezelfde eigenaar heeft er vervolgens voor gekozen om dit jarenlang durende traject aan te gaan. Het vooroverleg heeft enige jaren in beslag genomen en de bestemmingsplanprocedure bevat drie fasen tijdens welke iedereen aan het woord komt. Het is niet aan de gemeente om een andere locatie te bepalen voor de plannen van de eigenaar. De gemeente toetst de aanvraag zoals deze wordt ingediend en gaat daarmee verder of niet.

Ad. h

Het betreft hier een rode druivensoort dat alleen bespoten wordt met biologisch materiaal. Het beste is als er geen bespuiting aan te pas komt. Het is echter niet zo dat er met chemisch materiaal gespoten wordt.

Ad. i

De medebewoners zijn nauw bij het proces betrokken geworden door de gemeente. Eind 2010 werd een informatiemiddag gehouden voor raadsleden waar medebewoners niet alleen voor uitgenodigd werden, maar waar ook de mogelijkheid werd geboden om een presentatie te geven. Deze presentatie was een uitgebreide toelichting op de nu voorliggende zienswijze. Tijdens de gehele bestemmingsplanprocedure is meerdere malen overleg geweest met medebewoners. Bestreden wordt dat de medebewoners niet in kennis zijn gesteld of dat geluisterd is.

De zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Wel is nog een verkeersonderzoek uitgevoerd dat eveneens niet geleid heeft tot een wijziging.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De nieuwe procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage 1
Voorschriften
'Woondoeleinden W'

Artikel 2.06. WOONDOELEINDEN W

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de bestemmingskaart aangewezen voor "Woondoeleinden W" zijn bestemd voor wonen en voorzover de panden nader zijn aangeduid als "beschermd monument" tevens voor het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld, alsmede voor de waterafvoer en de waterhuishouding, voorzover de gronden op de bestemmingskaart nader zijn aangeduid als watergang.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn uitsluitend ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden toegelaten:
 - a. woningen;
 - b. bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. tuinen en erven;
 - e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. A. Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen met uitzondering van de panden welke als "beschermd monument" zijn aangeduid in welk geval uitsluitend het bepaalde onder C van dit lid geldt:
 1. de afstand van de woning tot de tot "Wegverkeer Vw" bestemde gronden is gelijk aan de afstand welke aanwezig is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;
 2. binnen ieder op de bestemmingskaart aangegeven bestemmingsvlak mogen niet meer woningen aanwezig zijn dan die welke aanwezig waren op het tijdstip van het in ontwerp leggen van het plan, tenzij op de bestemmingskaart een nadere aanduiding "woning toegestaan" is aangegeven in welk geval ter plaatse één woning mag worden gebouwd waarvan de goothoogte niet meer dan 5.50 meter mag bedragen en de inhoud niet meer dan 1100 m³ en waarvan de voorgevel wordt opgericht in de lijn welke kan worden getrokken door de voorgevels van de naastgelegen woningen en uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting aan de gevel van de woning, gehoord de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu niet meer bedraagt dan 50dB(A) en uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat geen bodemverontreiniging aanwezig is;
 3. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de goothoogte welke aanwezig is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;
 4. de inhoud mag niet meer bedragen dan de inhoud welke aanwezig is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;

5. ze worden met een kap afgedekt, waarvan de dakhelling ten minste 12° en ten hoogste 60° bedraagt.
- B. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen met uitzondering van de panden welke als "beschermd monument" zijn aangeduid in welk geval uitsluitend het bepaalde onder C van dit lid geldt:
1. de afstand van de bijgebouwen tot de tot "Wegverkeer Vw" bestemde gronden mag niet minder bedragen dan de afstand van de woning tot de tot "Wegverkeer Vw" bestemde gronden;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 3. de totale bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer dan 70 m² bedragen, waarbij ten minste 60% van de bestemming onbebouwd moet blijven;
 4. de afstand tot de woning mag niet meer dan 30 meter bedragen.
- C. Voorzover de panden nader zijn aangeduid als "beschermd monument" mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover zulks nodig is ten behoeve van de inrichting van de bestaande gebouwen voor het wonen en/of het behoud en/of het herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande dat geen wezenlijke verandering mag worden aangebracht aan het stedenbouwkundig beeld van de panden en dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden.
- D. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
1. de hoogte mag niet meer dan 5.00 meter bedragen met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;
 2. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

Gebruiksvoorschriften

4. A. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.03 lid 1 wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden voor kampeer- of caravanterrein.
- B. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.04 lid 1 wordt ten minste verstaan het gebruik van bouwwerken:
 - 1 voor ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
 2. voor detailhandel en groothandel;
 3. voor transport- en/of garagebedrijven;
 4. voor horecadoeleinden, met uitzondering van het verstrekken van nachtverblijf in het kader van kamerverhuur, mits dit ondergeschikt blijft aan het wonen;
 5. voor permanente of tijdelijke bewoning, voorzover het betreft de bijgebouwen.

Vrijstellingen

5. Burgemeester en Wethouders kunnen, nadat de procedure genoemd in Afdeling 4.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht is gevolgd en met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.01 vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 3A onder 1:
voor het herbouwen van de woning op een grotere afstand tot de tot "Wegverkeer Vw" bestemde gronden, mits:
1. dit vanuit het verkeersbelang danwel een beter woonmilieu wenselijk is;
 2. de afstand niet meer bedraagt dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang danwel het woonmilieu;
 3. uit een bodemonderzoek blijkt dat geen bodemverontreiniging aanwezig is;
 4. het bepaalde in lid 3A onder 3, 4 en 5 in acht wordt genomen;
 5. nabij gelegen bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering;
- b. lid 3.A onder 4:
voor het uitbreiden van woningen, met dien verstande, dat:
1. woningen welke op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerp-plan een geringere inhoud hebben dan 380 m³ mogen uitbreiden tot **475 m³**;
 2. woningen welke op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerp-plan een inhoud hebben tussen 380 m³ en 750 m³ met maximaal 20% mogen uitbreiden, mits na uitbreiding de inhoud niet meer bedraagt dan 800 m³;
 3. woningen welke op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerp-plan meer dan 750 m³ inhoud hebben, mogen maximaal 50 m³ uitbreiden;
 4. niet eerder krachtens deze of een soortgelijke vrijstellingsbevoegdheid een uitbreiding heeft plaatsgevonden;
 5. de uitbreiding van de woning geen onevenredige aantasting van de aangrenzende functies en waarden, welke het bestemmingsplan beoogt te beschermen, tot gevolg heeft;
 6. voorzover het betreft panden welke op de bestemmingskaart nader zijn aangeduid als "beschermde monument" het bepaalde in lid 3.c in acht wordt genomen;

In afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 mogen bedrijfsgebouwen, welke één geheel vormen met een voormalige bedrijfswoning, bij de woning worden getrokken, mits de totale inhoud daarmee niet meer dan 800 m³ gaat bedragen;

- c. *lid 3B onder 3:*
voor een grotere bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen, mits:
1. *binnen het bestemmingsoppervlak (voormalige) bedrijfsgebouwen/bijgebouwen aanwezig zijn waarvan de oppervlakte reeds meer bedraagt dan 70 m²*
 2. *de uitbreiding niet meer bedraagt dan 20% van de oppervlakte van de bestaande bijgebouwen, waarvan de oppervlakte uitgaat boven de 70 m² en onder de voorwaarde dat de resterende 80% van deze bijgebouwen wordt afgebroken en de totale oppervlakte van de bijgebouwen ná uitbreiding niet meer bedraagt dan 120 m²;*
 3. *het bepaalde in lid 3B onder 1, 2 en 4 in acht wordt genomen;*
 4. *geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aangrenzende functies en waarden welke het bestemmingsplan beoogt te beschermen;*

goedkeuring onthouden

d. *lid 3C:*

voor het uitbreiden van de gebouwen c.q. bijgebouwen, mits:

- 1. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde en/of het stedenbouwkundig beeld;*
- 2. er een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;*
- 3. het uitsluitend betreft gebouwen ten behoeve van de in lid 1 van dit artikel genoemde doeleinden;*
- 4. de oppervlakte van de uitbreiding niet meer bedraagt dan 20% van de bestaande oppervlakte en de goothoogte niet meer bedraagt dan de goothoogte van het bestaande pand;*
- 5. er geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurwaarden.*

Nadere eisen

6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, voor zover de panden nader zijn aangeduid als "beschermd monument", met het oog op een goede landschappelijke inpassing en ter behoud van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, afmetingen en kapvormen van de gebouwen.

Wijzigingsbevoegdheid

7. A. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.01:

1. de bestemming "Woondoeleinden W", gehoord de "adviescommissie" te wijzigen in de bestemming "Agrarische doeleinden bouwperceel A(b)", mits:

- a. deze wijziging nodig is in verband met de voorgenomen vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf, danwel een bedrijf dat zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkelt, indicaties voor de volwaardigheid zijn de economische en arbeidsomvang en de continuïteit van het bedrijf;
- b. dit bedrijf naar aard en omvang geen wezenlijke nadelige invloed op de bestemmingen in de omgeving heeft;
- c. er geen (onomkeerbare) schadelijke effecten voor het milieu zijn te verwachten of als deze voldoende kunnen worden ondervangen;
- d. deze wijziging niet plaatsvindt voor de bestemming "Woondoeleinden W" gelegen op gronden welke op de kaart "ruimtelijke en functionele karakteristiek" nader zijn aangeduid als "beekdal/hydrologisch gevoelig gebied".

2. de bestemming "Woondoeleinden W" te wijzigen in de bestemming "Recreati woonverblijven Rv(w)", mits:

- a. het uitsluitend betreft de gebouwen die op de bestemmingskaart nader zijn aangeduid als "beschermd monument" alsmede gebouwen gelegen in de gebieden welke op de bestemmingskaart nader zijn aangeduid als "beschermd dorpsgezicht" en het gebouwen betreffen welke kunnen worden aangemerkt als gebouwen die een wezenlijk bestanddeel van het beschermd dorpsgezicht vormen en in die zin behoudenswaard zijn. In beide gevallen dienen, op het tijdstip van de wijziging, de genoemde waarden nog aanwezig te zijn.
- b. de bouwmassa niet wordt vergroot;

- c. *het stedenbouwkundig beeld en de cultuurhistorische waarde van de als "beschermde monument" aangeduide gebouwen niet wezenlijk worden aangetast;*
 - d. *er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden en functies, welke het bestemmingsplan beoogt te beschermen, hetgeen onder andere wil zeggen dat er geen verzwaring mag optreden van de op grond van de Wet milieubeheer te stellen normen en eisen.*
 - e. *uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat geen bodemverontreiniging aanwezig is.*
3. het aantal woningen per bestemmingsvlak te wijzigen, mits:
- a. *het uitsluitend betreft de gebouwen welke op de bestemmingenkaart nader zijn aangeduid als "beschermde monument" alsmede gebouwen gelegen in de gebieden welke op de bestemmingenkaart nader zijn aangeduid als "beschermde dorpsgezicht" en het gebouwen betreffen welke kunnen worden aangemerkt als gebouwen die een wezenlijk bestanddeel van het beschermde dorpsgezicht vormen en in die zin behoudenswaard zijn.. In beide gevallen dienen, op het tijdstip van de wijziging, de genoemde waarden nog aanwezig te zijn.*
 - b. *de bouwmassa niet wordt vergroot. In beide gevallen dienen, op het tijdstip van de wijziging, de genoemde waarden nog aanwezig te zijn.*
 - c. *het stedenbouwkundig beeld en de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden aangetast;*
 - d. *er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden en functies welke het bestemmingsplan beoogt te beschermen, hetgeen onder andere wil zeggen dat er geen verzwaring mag optreden van de op grond van de Wet milieubeheer te stellen normen en eisen;*
 - e. *het gebruik als woondoeleinden vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is;*
 - f. *het aantal woningen niet meer dan 1 toeneemt in welk geval de geluidbelasting aan de gevel van de woning blijkens een akoestisch onderzoek, niet meer mag bedragen dan 50dB(A) en uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat geen bodemverontreiniging aanwezig is.*
- B. Alvorens Burgemeester en Wethouders gebruik maken van de bevoegdheid genoemd onder 1,2 en 3 van dit lid horen zij de "adviescommissie" en volgen zij de procedure genoemd in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

3. de bestemming "Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke waarden en natuurwaarden AIn" te wijzigen in de bestemming "Bergingsbassin Mn(b)", mits:
 - a. dit noodzakelijk is in het kader van de bestrijding van het ontstaan van wateroverlast door bodemerosie;
 - b. de bergingsbassins landschappelijk worden ingepast;
 - c. de waarden voorkomende in het gebied en van de omringende bestemmingen niet onevenredig worden aangetast.
- B. Alvorens Burgemeester en Wethouders gebruik maken van de bevoegdheid genoemd onder A van dit lid horen zij de "adviescommissie" en volgen zij de procedure genoemd in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
4. *De bestemming "Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden AIn" in de bestemming "Woondoeleinden W", mits:*
 - a. *dit noodzakelijk is omdat de gronden op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds als tuin, toegangsweg of parkeerplaats ten behoeve van het wonen in gebruik zijn;*
 - b. *gronden welke ten behoeve van agrarische doeleinden worden gebruikt niet in deze wijziging worden betrokken*
 - c. *door deze wijziging de waarde van de omringende bestemmingen en de landschappelijke waarde niet onevenredig wordt aangetast*

Bijlage 2
Voorschriften
**'Agrarische doeleinden, gebied met landschap-
pelijke en natuurwaarden Aln'**

Artikel 2.03

AGRARISCHE DOELEINDEN, GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURWAARDEN AIn

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de bestemmingskaart aangewezen voor "Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden AIn" zijn bestemd:
 - voor een duurzaam agrarisch grondgebruik;
 - voor het behoud, herstel danwel de ontwikkeling van de aanwezige danwel aan het gebied eigen natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - tevens voor het behoud en/of herstel van het beekdal en de waterhuishouding voor zover de gronden op de kaart ruimtelijke en functionele karakteristiek nader zijn aangeduid als "beekdal/hydrologisch gevoelig gebied";
 - tevens voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van het landschap;
 - voor de bescherming van de natuurlijke waarden van de aangrenzende natuurgebieden;
 - voor recreatief medegebruik;
 - voor de waterafvoer en de waterhuishouding, voorzover de gronden op de bestemmingskaart nader zijn aangeduid als watergang.

Beschrijving in hoofdlijnen

2. In dit lid wordt, in aanvulling op artikel 2.01 in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden, die ingevolge lid 1 van dit artikel aan de daar bedoelde gronden zijn toegekend, worden nagestreefd.
 - a. Naast het belang van een duurzame agrarische productiefunctie is nadrukkelijk ook sprake van zwaarwegende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische belangen. Met het oog op de bescherming van de waarden en belangen is voor het verrichten van diverse werken en werkzaamheden tevens een aanlegvergunning vereist. Dit betekent dat aan het agrarische grondgebruik beperkingen worden gesteld, als nader in dit artikel aangegeven.
 - b. Voorzover op grond van andere bepalingen in dit lid niet uitgesloten, vindt nieuwvestiging van agrarische bedrijven en vergroting van de bestemming "Agrarische doeleinden, bouwperceel A(b)" alleen plaats in het kader van een wijzigingsplan ex artikel 11 WRO met inachtneming van de bepalingen opgenomen in lid 8 van dit artikel.
 - c. In het gebied grenzend aan de bestemmingen "Agrarische doeleinden, bouwperceel A(b)" zijn binnen de stankcirkels voor agrarische bedrijven in principe geen milieugevoelige functies toegestaan. Hiermede wordt beoogd onnodige beperkingen voor de agrarische bedrijfsvoering te voorkomen en een goed woon- en verblijfsmilieu te bewerkstelligen. De stankcirkels worden bepaald op basis van de geldende afstandsnormen. Nadere regeling vindt plaats in het kader van de milieuwetgeving.
 - d. De waardevolle elementen, voorzover bepalend voor de karakteristiek van deze gebieden zoals aangegeven op de kaart "ruimtelijke en functionele karakteristiek" alsmede de erfbeplantingen, worden zoveel mogelijk behouden, waarbij het verwijderen van

erfbeplanting noodzakelijk voor het vergroten van de kavels, toelaatbaar is, mits compenserende beplanting plaatsvindt. Gestreefd zal worden naar het aanbrengen van erfbeplantingen rond of op agrarisch kavels voorzover deze niet aanwezig is, zodat de agrarische bebouwing goed in het landschap wordt ingepast.

- e. De diverse beekdalen, waaronder zowel die van de grotere beken zoals de Selzerbeek als wel die van de kleinere bronbeekjes zoals die van de Zieversbeek en Hermansbeek, zijn uit een oogpunt van natuur en landschap van grote waarde. Hetzelfde geldt voor de op de hellingen gelegen bronzones die veelal aan de basis liggen van de bronbeekjes. De beekdalen en bronzones die op de kaart "ruimtelijke en functionele karakteristiek" nader zijn aangeduid als "beekdal/hydrologisch gevoelig gebied" vormen een belangrijke, maar ook kwetsbare, schakel in het netwerk van ecologisch waardevolle gebieden in Vaals, hetgeen betekent:
- dat nieuwvestiging van (agrarische) bedrijven wordt uitgesloten en dat uitbreiding van bestaande bedrijven bij voorkeur plaatsvindt buiten de als "beekdal/hydrologisch gevoelig gebied" aangemerkte gebieden. Wanneer het laatste niet mogelijk blijkt zal extra aandacht moet worden gegeven aan het behoud van aanwezige waarden;
 - dat het kamperen bij de boer buiten de bouwkavel in principe niet dient plaats te vinden op gronden aangewezen als "beekdal/hydrologisch gevoelig gebied";
 - dat nieuwe ondergeschikte bebouwing in principe buiten de als "beekdal/hydrologisch gebied" aangewezen gronden worden gebouwd;
 - dat in beginsel geen activiteiten zijn toegestaan die kunnen leiden tot een aantasting van het gebied. Activiteiten die kunnen leiden tot peilverlaging van het grondwater in het gebied zoals het graven van sloten of het aanleggen van drainages zijn daarom in beginsel niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor activiteiten die leiden tot een aantasting van het bestaande reliëf zoals het vergraven of het ophogen van de gronden;
 - dat primair wordt gestreefd naar de instandhouding en ontwikkeling van grasland, waarbij het bestaande areaal grasland niet mag worden verkleind;
 - dat ernaar wordt gestreefd dat delen van de als "beekdal/hydrologisch gevoelig gebied" aangemerkte gronden een aangepast agrarisch beheer krijgen danwel onder beheer komen van terreinbeherende instanties. Dit zal op vrijwillige basis dienen te geschieden onder meer in het kader van het Relatienotabeleid.
- f. In een zone van 250 meter aansluitend aan het natuurgebied Elzetterbosch, Vijlenerbosch, Kerperbosch, Hölsetterbosch, Malensbosch en Preusbosch (de bossen van boswachterij Vaals) zal zo veel mogelijk gestreefd worden naar het voorkomen van nieuwe verstoringinvloeden. Dit betekent dat nieuwe bedrijven en (potentieel) versturende activiteiten zoals het kamperen buiten de bouwkavel, zo veel mogelijk geweerd zullen worden.
- g. Watergangen, zoals aangegeven op de bestemmingenkaart, moeten worden gehandhaafd. Ook de niet permanent watervoerende watergangen, zoals holle wegen zullen hun functie in de waterhuishouding dienen te behouden. Waar mogelijk zullen de watervoerende watergangen hun natuurlijke dynamiek behouden danwel terugkrijgen zodat onder meer meandering kan plaatsvinden. Bestaande overkluizingen zullen zoveel mogelijk verwijderd worden en bronsituaties worden hersteld. Gestreefd wordt naar het behoud en de ontwikkeling van waardevolle oever- en watervegetaties.
- h. Gestreefd wordt naar het voorkomen van bodemerosie en wateroverlast. Het provinciaal beleid inzake de bestrijding van bodemerosie en wateroverlast zal zoveel mogelijk worden gevolgd. Erosiebeperkende maatregelen zullen naar aard en afmetingen zo veel mogelijk

in het landschap dienen te passen, de voorkeur gaat uit naar cultuur- en natuurtechnische maatregelen zoals het aanbrengen van grasstroken en bosclementen. Het aanbrengen van verhardingen in erosiegevoelige gebiedsdelen zal zo veel mogelijk vermeden worden. Voor zeer erosiegevoelige gebieden (helling steiler dan 15°) is een aanlegvergunning nodig voor het scheuren van grasland. Deze gebieden zijn op de kaart "ruimtelijke en functionele karakteristiek" nader aangeduid.

- i. Het recreatief medegebruik zal worden bevorderd door het treffen van voorzieningen voor wandelen, fietsen en ruitersport. Het Gemeentebestuur zal hiervoor een beroep doen op de subsidiemogelijkheden als bedoeld in de Planningsprocedure Openlucht recreatie van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. De inrichting van kleinschalige route-ondersteunende voorzieningen en het aanbrengen van wegwijzers, zitbanken en soortgelijke voorzieningen is toegestaan.

Inrichting

3. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

4. Voor het bouwen van erfafscheidingen geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter en ze voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

Gebruiksvoorschriften

5. A. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.03 lid 1 wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden:
 1. als staanplaats voor onderkomens, behoudens voorzover en voorzolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in de tot "Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden AIn", danwel in de tot "Natuurgebied N" bestemde gronden uit te voeren werken of werkzaamheden;
 2. als staanplaats voor wagens geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
 3. als sport-, wedstrijd- of speelterrein, kampeer- of caravanterrein, parkeerterrein, lig- of speelwei, zwemgelegenheid, dagcamping, buitenmanege;
 4. voor het beproeven van voertuigen : voor de beoefening van de motorsport : voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, met uitzondering van rally's en puzzelritten : voor het racen of crossen met motorrijtuigen of bromfietsen;
 5. voor militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
 6. voor het winnen van bosstrooisel, mos of mergel;
 7. voor het afdekken van de bodem en/of het gewas met tunnels.

- B. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.04 lid 1 wordt ten minste verstaan het gebruik van bouwwerken:
1. voor ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
 2. voor detailhandel en groothandel;
 3. voor transport- en/of garagebedrijven;
 4. voor horecadoeleinden;
 5. voor permanente of tijdelijke bewoning;
 6. voor opslagdoeleinden, uitgezonderd opslagdoeleinden, die verband houden met de agrarische bedrijfsvoering, alsmede met een winterberging van onderkomens.

Aanlegvoorschriften

6. A. Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanleggen, verharderen of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 2. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
 3. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren;
 4. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 5. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
 6. het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben;
 7. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas.

Tevens is een aanlegvergunning nodig voorzover het betreft de gronden op de kaart "ruimtelijke en functionele karakteristiek" nader aangeduid als:

8. "zeer erosiegevoelig gebied" voor:
 - het scheuren van grasland;
9. "beekdal/hydrologisch gevoelig gebied" voor:
 - het bemalen of draineren van de grond en het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water of het anderszins wijzigen van de grondwaterstand en de waterhuishouding,
 - het scheuren van graslanden, indien hierdoor:
 - de actuele natuurwaarden hierdoor onevenredig worden aangetast;
 - het centrale delen van het beekdal betreft.

Tevens is een aanlegvergunning nodig voorzover het betreft de gronden welke op de bestemmingskaart nader zijn aangeduid als:

10. "archeologisch monument" voor:

- het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0.30 meter;
- het aanleggen van boomgaarden;
- het bebossen van gronden.

B. Het onder A van dit lid bepaalde is niet van toepassing:

1. voor werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, waaronder o.a. dient te worden verstaan:
 - het scheuren van grasland wanneer dit direct weer wordt ingezaaid en daarna weer wordt gebruikt als grasland *en vooraf het gemeentebestuur van het voornemen tot het scheuren van grasland in kennis zal worden gesteld;*
2. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
3. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik, zulks met uitzondering van het scheuren van graslanden;
4. voor werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, danwel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning kunnen worden uitgevoerd;
5. voor het vellen of rooien bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstanden;
6. voor het periodiek kappen van hakhout voorzover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan bestaande bodemgebruik;
7. indien de in dit lid onder A genoemde werken of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren, waarvoor ingevolge artikel 12 van die Wet een vergunning van de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij is vereist, danwel handelingen welke zijn voorzien in een beheersplan, als bedoeld in artikel 14 van de Wet.

C. Of, en zo ja onder welke voorwaarden de hier bedoelde werken of werkzaamheden toelaatbaar zijn, zal worden beoordeeld aan de hand van het bepaalde in artikel 2.01 en dit artikel onder lid 2, met dien verstande dat de werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien door die werken en werkzaamheden danwel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen aan de bestaande natuurwaarden, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van deze gronden geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Voorzover het betreft een vergunning voor gronden gelegen binnen de op de bestemmingskaart aangeduide omgrenzing van een archeologisch monument wordt vooraf de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek gehoord.

Voorzover het betreft een vergunning voor grond- en/of ontwateringswerkzaamheden die betrekking heeft op graften, holle wegen, bronnen, bronzones en de beekdalen van de Geul, Selzerbeek en Mechelderbeek wordt vooraf de Directeur van de Hoofdgroep Milieu en Water van de provincie Limburg gehoord. Dit ingevolge het provinciaal bodembeschermingsbeleid dat is gebaseerd op de Wet bodembescherming en is uitgewerkt in de Provinciale milieuverordening.

Voorzover het betreft gronden welke op de bestemmingskaart nader zijn aangeduid als watergang, wordt vooraf het Waterschap gehoord.

Vrijstellingen

7. A. Burgemeester en Wethouders kunnen, nadat de procedure genoemd in Afdeling 4.1.2. van de Algemene wet bestuursrecht is gevolgd en met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.01 en lid 2 van dit artikel vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

1. lid 3, ten behoeve van:

a. bedrijfsgebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van een agrarisch bedrijf, die ter plaatse uit een oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk zijn, mits:

- de oppervlakte van de gebouwen te zamen niet meer dan 50 m² per agrarisch bedrijf bedraagt;
- de goothoogte niet meer dan 4.50 meter bedraagt;
- de afstand van de gebouwen tot de tot "Wegverkeer Vw" bestemde gronden ten minste 10 meter bedraagt;
- de gebouwen met een kap worden afgedekt, waarvan de dakhelling ten minste 12° en niet meer dan 45° mag bedragen;

b. een schuil- of schaftgelegenheid voor personen wier aanwezigheid verband houdt met in de tot "Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke waarden en natuurwaarden Aln" bestemde gronden danwel in tot "Natuurgebied N" bestemde gronden uit te voeren werken of werkzaamheden, mits:

- deze onontbeerlijk is;
- deze geen caravan, woon- of stacaravan, danwel een aan zijn gebruik onttrokken voer- of vaartuig betreft;
- de oppervlakte niet meer dan 20 m² bedraagt;
- de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de brandpreventie of brandbestrijding, mits:

- de hoogte niet meer dan 35 m bedraagt;

d. een hoogzit ten behoeve van de uitoefening van de jacht of natuurstudie, mits:

- de hoogte niet meer dan 6 m bedraagt;

- e. een voederberging of voederruif voor de instandhouding van het wild, mits:
 - de inhoud niet meer dan 3 m³ bedraagt;
 - de hoogte niet meer dan 2 m bedraagt.

2. lid 5A onder 1. en 3:

voor het plaatsen van kampeermiddelen, mits:

- a. op de aansluitende bestemming "Agrarische doeleinden, bouwperceel A(b)" onvoldoende ruimte aanwezig is;
- b. deze vrijstelling voor het overige uitsluitend wordt gegeven voor gronden welke direct aansluiten bij een bestemming "Agrarische doeleinden, bouwperceel A(b)";
- c. het totaal aantal kampeermiddelen niet meer bedraagt dan 15 inclusief de kampeermiddelen op het aansluitende bestemmingsvlak "Agrarische doeleinden, bouwperceel A(b)";
- d. het niet betreft de gronden welke op de kaart "ruimtelijke en functionele karakteristiek" nader worden aangeduid als "beekdal/hydrologisch gevoelig gebied";
- e. het niet betreft de gronden welke gelegen zijn op een afstand van minder dan 250 meter van het natuurgebied Elzetterbosch, Vijlenerbosch, Kerperbosch, Hölsetterbosch, Malensbosch en Preusbosch (de bossen van boswachterij Vaals);
- f. er overigens geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aangrenzende waarden en functies, welke het bestemmingsplan beoogt te beschermen, hetgeen onder andere wil zeggen dat er geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden van het betrokken gebied en de directe omgeving en dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt en er voorts geen verzwaring mag optreden van de op grond van de Wet milieubeheer te stellen normen en eisen.

3. lid 5A onder 3

voor het gebruik van gronden voor sport- of speelterrein of parkeerterrein mits:

- a. het uitsluitend betreft de gronden welke op de bestemmingskaart als zodanig nader zijn aangeduid;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aangrenzende waarden en functies welke het bestemmingsplan beoogt te beschermen en dat er een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt, hetgeen moet blijken uit een landschapsplan;
- c. het gebruik als sport- en speelterrein noodzakelijk is in verband met de exploitatie van het kampeerterrein en het gebruik als parkeerterrein noodzakelijk is in verband met bezoekers aan het kampeerterrein danwel het parkeren door wandelaars.

4. lid 5A onder 5 :

voor het houden van militaire oefeningen, mits:

- a. de in lid 1 van dit artikel genoemde waarden, danwel de agrarische gebruikswaarde van deze gronden, niet (onomkeerbaar) worden of kunnen worden aangetast.

- B. Indien door de bouw of de plaatsing of de aanwezigheid van een bouwwerk of kampeermiddel een onevenredige aantasting plaatsvindt van de in lid 1 van dit artikel omschreven doeleinden en waarden, danwel aan de waarden van de aangrenzende gronden, wordt geen vrijstelling verleend.

Wijzigingsbevoegdheid

8. A. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.01 en lid 2 van dit artikel:

1. de bestemming "Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden AIn" te wijzigen in de bestemming "Agrarische doeleinden, bouwperceel A(b)" ten behoeve van de nieuwvestiging van agrarische bedrijven zulks met uitzondering van niet grondgebonden bedrijven en vergroting van de bestaande bestemming "Agrarische doeleinden, bouwperceel A(b)", mits hierbij de volgende regels in acht worden genomen:
 - a. bij de bepaling van de omvang, de vorm en de situering van het bestemmingsvlak wordt rekening gehouden met de eisen die voortvloeien uit de aard en de omvang van het bedrijf en de daarmee samenhangende behoefte aan een redelijke uitbreidingsmogelijkheid. Het bestemmingsvlak zal echter niet groter mogen worden dan noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering (kavel op maat !), indien noodzakelijk kan voor een gekoppeld bestemmingsvlak/bouwvlak worden gekozen;
 - b. nieuw-vestiging of vergroting is alleen toelaatbaar als er geen (onomkeerbare) schadelijke effecten voor het milieu en de waarden van de omliggende bestemmingen zijn te verwachten of als deze voldoende kunnen worden ondervangen. Bij nieuwvestiging zal in ieder geval een afstand van 250 meter dienen te worden aangehouden ten opzichte van het natuurgebied Elzetterbosch, Vijlenerbosch, Kerperbosch, Hölsetterbosch, Malensbosch en Preusbosch (de bossen van boswachterij Vaals);
 - c. bij nieuw-vestiging zal het een volwaardig agrarisch bedrijf moeten betreffen, danwel een bedrijf dat zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkelt; indicaties voor de volwaardigheid zijn de economische en arbeidsomvang en de continuïteit van het bedrijf;
 - d. de nieuwvestiging moet ter plaatse noodzakelijk zijn, dit betekent dat de betrokken agrariër elders geen reële bedrijfstechnisch en planologisch meer verantwoorde vestigings- of uitbreidingsmogelijkheden heeft;
 - e. voorzover de nieuwvestiging tevens een bedrijfswoning omvat dient uit een ingesteld bodemonderzoek te blijken dat geen bodemverontreiniging aanwezig is en dient de geluidbelasting aan de gevel van de woning blijkens een akoestisch onderzoek, niet meer dan 50 dB(A) te bedragen.
2. de bestemming "Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke waarden en natuurwaarden AIn" te wijzigen in de bestemming "Natuurgebied N", mits:
 - a. het uitsluitend betreft de gronden welke door Gedeputeerde Staten zijn aangewezen als reservaat- of natuurontwikkelingsgebied;
 - b. van de eigenaren de gronden, welke tot "Natuurgebied N" zullen worden bestemd, op vrijwillige basis zijn verworven door, of ten behoeve van een natuurbeschermingsinstantie;
 - c. door deze wijziging de agrarische gebruikswaarde van de omringende bestemmingen niet onevenredig wordt aangetast;

Bijlage 3
BOM+ overeenkomst

PRIVAATRECHTELIJKE OVEREENKOMST

Ondergetekenden,

gemeente Vaals handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. 9 december 2008, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, ten dezen vertegenwoordigd door burgemeester drs. R.L.T. van Loo

hierna te noemen 'de gemeente'

en

*dhr. S. Beurkens wonende Rott 21, 6294 NL te Vijlen,
hierna te noemen 'de agrariër',*

tezamen te noemen 'partijen';

overwegende:

- dat het college van Burgemeester en Wethouders van Vaals op 9 december 2008 heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de agrariër voor het toekennen van een agrarische bouwkaavel ten behoeve van een wijnkennis- en productiecentrum op het perceel Rott 21, 6294 NL te Vijlen;
- dat in het kader van BOM+ met agrarische bedrijfsontwikkelingen die planologische consequenties hebben en niet passen in het geldende bestemmingsplan slechts kan worden ingestemd indien daar een passende verbetering van de omgevingskwaliteit tegenover staat;
- dat onder toepassing van het provinciale beleidskader 'BOM+' onder nader te stellen randvoorwaarden (de tegenprestatie, zoals weergegeven in de inpassingsplannen voor de huiskavel d.d. 29 augustus 2008, de veldkavel d.d. 11 maart 2009, alsmede het schetsontwerp van de wijnkelder d.d. 1 september 2009) kan worden ingestemd met de beoogde uitbreiding;
- dat de provinciale BOM+ commissie op 5 juli 2010 een positief advies heeft afgegeven inzake de voorgestelde tegenprestatie;
- dat bij genoemde tegenprestatie de aard en omvang van de tegenprestatie zijn weergegeven en de locatie (c.q. onroerende zaak) waarop de tegenprestatie wordt verricht;
- dat genoemd beleidskader tevens inhoudt dat de uitvoering van de tegenprestatie door deze overeenkomst privaatrechtelijk wordt vastgelegd;

komen het volgende overeen:

1.1 de agrariër verplicht zich om voorafgaande aan of gelijktijdig met de uitbreiding van zijn bedrijf, doch uiterlijk 1 jaar na het rechtsgeldig worden van de planologische medewerking c.q. na het rechtsgeldig worden van de voor de uitbreiding noodzakelijke bouwvergunning de tegenprestatie te hebben gerealiseerd en deze vervolgens, zowel kwantitatief als kwalitatief, in stand te houden; even genoemde tegenprestatie is aan deze overeenkomst gehecht en maakt daarvan deel uit;

1.2 de overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd, dit wil zeggen zolang als de instandhouding van de tegenprestatie in alle redelijkheid kan worden geëist;

1.3 vervreemding van de onroerende zaak waarop de tegenprestatie is verricht, dan wel de vestiging van welk recht dan ook daarop laat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de agrariër ten aanzien van de instandhouding van de tegenprestatie onverlet;

2. de agrariër verbindt zich de in deze overeenkomst bedoelde c.q. genoemde verplichtingen, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de in de tegenprestatie omschreven onroerende zaak, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker en diens rechtsopvolger(s) op te leggen en ten behoeve van dezen aan te nemen en, in verband daarmee, in een akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de agrariër door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde en diens rechtsopvolger(s);

3. de agrariër zal een onmiddellijk opeisbare en niet voor compensatie vatbare boete verschuldigd zijn van €500 voor iedere dag of een gedeelte daarvan dat hij in gebreke is te voldoen aan de bepalingen uit deze overeenkomst, met een maximum van €25.000, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming of volledige schadevergoeding. De agrariër zal zich niet met een beroep op overmacht aan het betalen van de boete kunnen onttrekken;

4. mocht buiten toedoen van partijen uitvoering van deze overeenkomst op enig ogenblik niet langer conform de tegenprestatie mogelijk zijn, dan zijn partijen - onverlet de wettelijke taken en bevoegdheden - verplicht medewerking te verlenen aan een aanpassing van deze overeenkomst. Deze aanpassing dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de strekking van de aan deze overeenkomst gehechte tegenprestatie; Gedeputeerde Staten van Limburg worden van meet af aan bij dergelijke aanpassing betrokken en daarover geïnformeerd;

5. het in deze overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de gemeente onverlet. Publiekrechtelijk handelen dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente zal derhalve nimmer een tekortkoming bij de uitvoering van de overeenkomst kunnen vormen;

6. indien op enig onderdeel van deze overeenkomst knelpunten optreden zullen partijen onderling in overleg treden. Indien het overleg niet tot voor partijen bevredigend resultaat leidt, zal de meest gerede partij het geschil voorleggen aan de rechter. Het bepaalde in artikel 4, laatste volzin, is van overeenkomstige toepassing.

7. op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Opgemaakt in tweevoud,

de gemeente, Vaals

plaats: Vaals

datum:

handtekening:

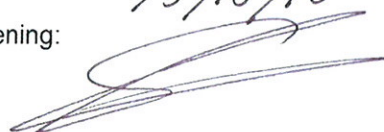


de agrariër, S. Beurkens

plaats: Vijlen

datum:

handtekening:

15/10/10


Een kopie van deze overeenkomst wordt gezonden aan Gedeputeerde Staten van Limburg te Maastricht.

Bijlage: tekeningen behorende bij de tegenprestatie