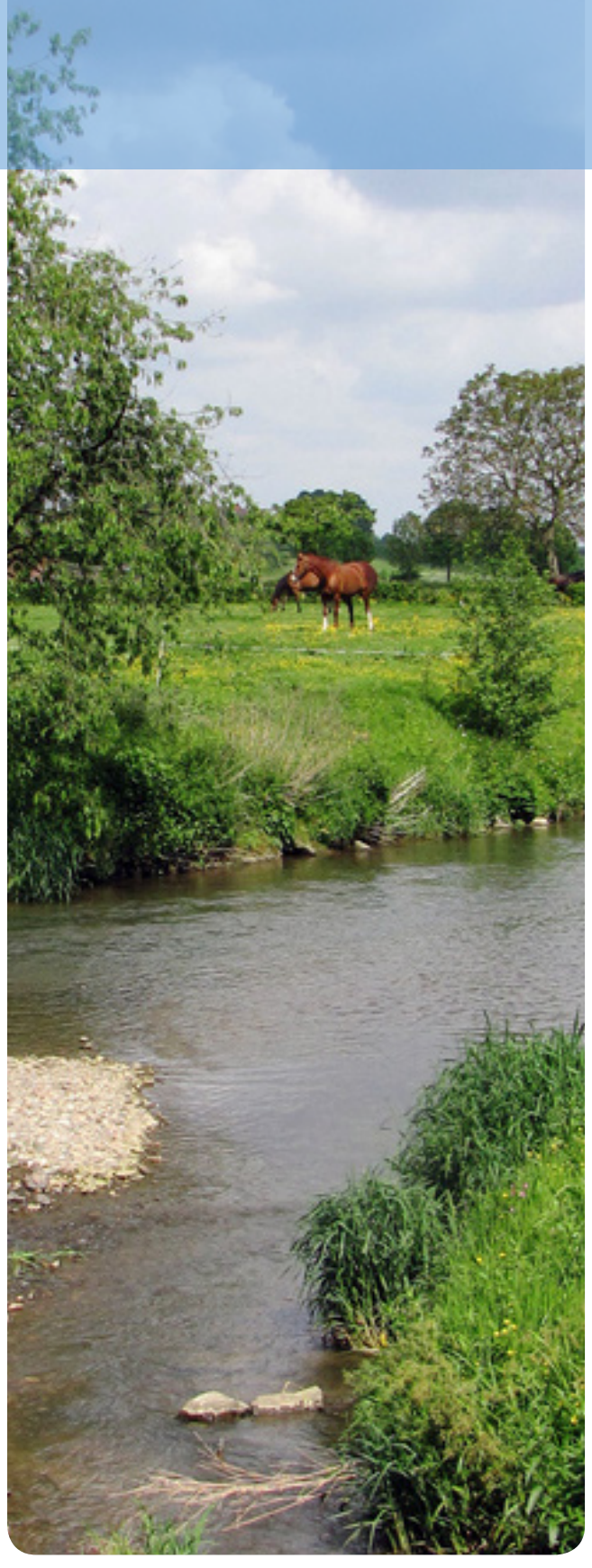
Intergemeentelijke structuurvisie

Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Deel1 Beleid



Deel1 Beleid

Bureau Verbeek
Koningin Julianastraat 21a
6271 CB Gulpen

tel. +31 (0)43 450 30 45
fax.+31 (0)43 450 46 70
info@bureauverbeek.nl
www.bureauverbeek.nl

Intergemeentelijke structuurvisie

Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Datum: *5 april 2012*
Projectnummer: *VB-123.903*
Opdrachtgevers: *gemeente Gulpen-Wittem, gemeente Vaals, gemeente Valkenburg aan de Geul*

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

GEMEENTE Gulpen-Wittem

Gemeente VAALS

GEMEENTE VALKENBURG AAN DE GEUL

Inhoudsopgave

	Samenvatting / leeswijzer	7
1	Inleiding	9
1.1	Waarom een (gezamenlijke) structuurvisie	9
1.2	(Hoofd)doelstellingen	11
1.3	Het proces op weg naar de structuurvisie	13
1.4	Status en vormgeving van de structuurvisie	13
2	Beleidsvisies	15
2.1	Nationaal beleid	15
2.2	Provinciaal beleid	17
2.3	Euregionaal en regionaal beleid	23
2.4	Beleid op lokaal niveau	25
3	Hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkeling	27
3.1	Samenhang ruimtelijke ontwikkeling buitengebied en kernen	27
3.2	Hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkeling Buitengebied	29
3.2.1	Zonering met ruimtelijk functionele karakteristiek	29
3.2.2	Landschap, natuur en water	33
3.2.3	Landbouw	39
3.2.4	Recreatie en toerisme	45
3.2.5	Infrastructuur en verkeer	49
3.2.6	Cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit	53
3.2.7	Overige functies	57
3.3	Bijzonderheden / uitwerkingen per gemeente	59
3.4	Hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkeling kernen	67
3.4.1	Functionele ruimtelijke ontwikkeling kernen	67
3.4.2	Cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit	69
3.4.3	Infrastructuur en verkeer	73
3.4.4	Recreatie en toerisme	77
3.4.5	Wonen	79
3.4.6	Bedrijvigheid en werkgelegenheid	81
3.4.7	Voorzieningen	83
3.5	Bijzonderheden / uitwerkingen per gemeente	85
4	Uitwerking Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)	93
4.1	Limburgs Kwaliteitsmenu	93
4.2	Planologische afweging	93
4.3	Toepassing gemeentelijk kwaliteitsmenu (gkm)	95
4.4	Kwaliteitsverbetering	99
4.5	Uitvoering, monitoring en handhaving gemeentelijk kwaliteitsmenu (gkm)	105
4.6	Kostenverhaal grondexploitatie	105
	Begrippenlijst	109
	Lijst van gebruikte afkortingen	111
	Literatuurlijst	113
	Colofon	115

Samenvatting / leeswijzer

De gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul hebben gezamenlijk voorliggende structuurvisie opgesteld. De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) stelt het hebben van een structuurvisie verplicht. Vanwege een grote mate van gemeenschappelijkheid van de (leef)omgeving, omdat er een behoorlijke demografische verandering binnen de regio gaat plaatsvinden die in alle 3 de gemeenten consequenties zal hebben en ten behoeve van de verankering van het zogenaamde Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), hebben de 3 gemeenten besloten dit gezamenlijk te doen. In de structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de 3 gemeenten opgenomen, voor een termijn van 15 jaar. Het kader voor de structuurvisie wordt gevormd door het beleid op hoger bestuurlijk niveau. Omdat er van wordt uitgegaan dat de structuurvisie vooral op beheer zal zijn gericht, is deze gebaseerd op bestaande gemeentelijke beleidsstukken, waar nodig geactualiseerd.
In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied, waar het LKM van toepassing is en de kernen binnen de zogenaamde rode contour. Uitgangspunt voor het buitengebied is een zonering, die is gebaseerd op geomorfologische en landschappelijke gegevenheden. Binnen deze zonering worden verschillende voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van de verschillende functies. In het algemeen geldt dat de ligging binnen het Nationaal Landschap Zuid Limburg al randvoorwaarden stelt aan de ontwikkeling van functies binnen het gebied. Zo ook aan de landbouw, die een belangrijk deel van de gronden binnen het plangebied in gebruik heeft. Kenmerkend voor deze landbouw is dat het aantal ondernemingen steeds verder achteruitgaat, maar er tegelijkertijd een verdergaande schaalvergroting plaatsvindt, die zich niet altijd verdraagt met de kleinschaligheid van het landschap. De uitdaging ligt erin de landbouw juist een grotere rol te geven in het beheer van het landschap (zoals “vroeger”) en waar mogelijk de natuurlijke gegevenheden, eventueel in combinatie met passende toeristisch-recreatieve en andere nevenactiviteiten (verbreding). Het “echte” natuurbeheer zal vooral in handen van de betreffende organisaties blijven. Afhankelijk van de zone en de daarin voorkomende landschappelijke en natuurlijke gegevenheden zal de landbouw zich ofwel meer richten op haar kernactiviteiten dan wel meer op genoemde verbredingactiviteiten. Buiten de landbouw zullen ook op toeristisch en recreatief vlak naar verwachting ontwikkelingen plaatsvinden, die nog enige ruimtelijke consequenties hebben. Andere ontwikkelingen zullen in het buitengebied, gezien de demografische ontwikkelingen en de landschappelijke en natuurlijke gegevenheden, relatief weinig meer voorkomen. De nadruk zal liggen op het beheer van de bestaande functies, met hier en daar een kleine uitbreiding daarvan. Ofschoon er ook binnen de (contouren van) de kernen door de demografische veranderingen minder ontwikkelingen zullen zijn (vooral op woningbouwgebied) is de dynamiek hier vanzelfsprekend wel groter. Voor de 3 gemeenten is aangegeven, welke functionele en ruimtelijke ontwikkelingen nog gewenst zijn en welke niet. Zowel voor het buitengebied als voor de kernen is steeds zoveel als mogelijk gepoogd, om gezamenlijk beleid voor de 3 gemeenten te formuleren. Vanzelfsprekend zijn er ook onderwerpen waar er sprake is van eigenstandig beleid en eigen projecten. Voor zowel het buitengebied als de kernen zijn naast het gezamenlijke beleid ook dit gemeentespecifieke beleid en de gemeentespecifieke projecten beschreven.

In het navolgende komt in hoofdstuk 1 het hoe en het waarom van de intergemeentelijke structuurvisie aan de orde, in hoofdstuk 2 het beleidskader, in hoofdstuk 3 het gezamenlijke ruimtelijke en sectorale beleid voor zowel het buitengebied als voor de kernen en het meer gemeentespecifieke beleid en de gemeentespecifieke bijzonderheden en uitwerkingen. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de relatie gelegd tussen de structuurvisie en het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM) door uitwerking van het gemeentelijke kwaliteitsmenu (gkm).

1 Inleiding

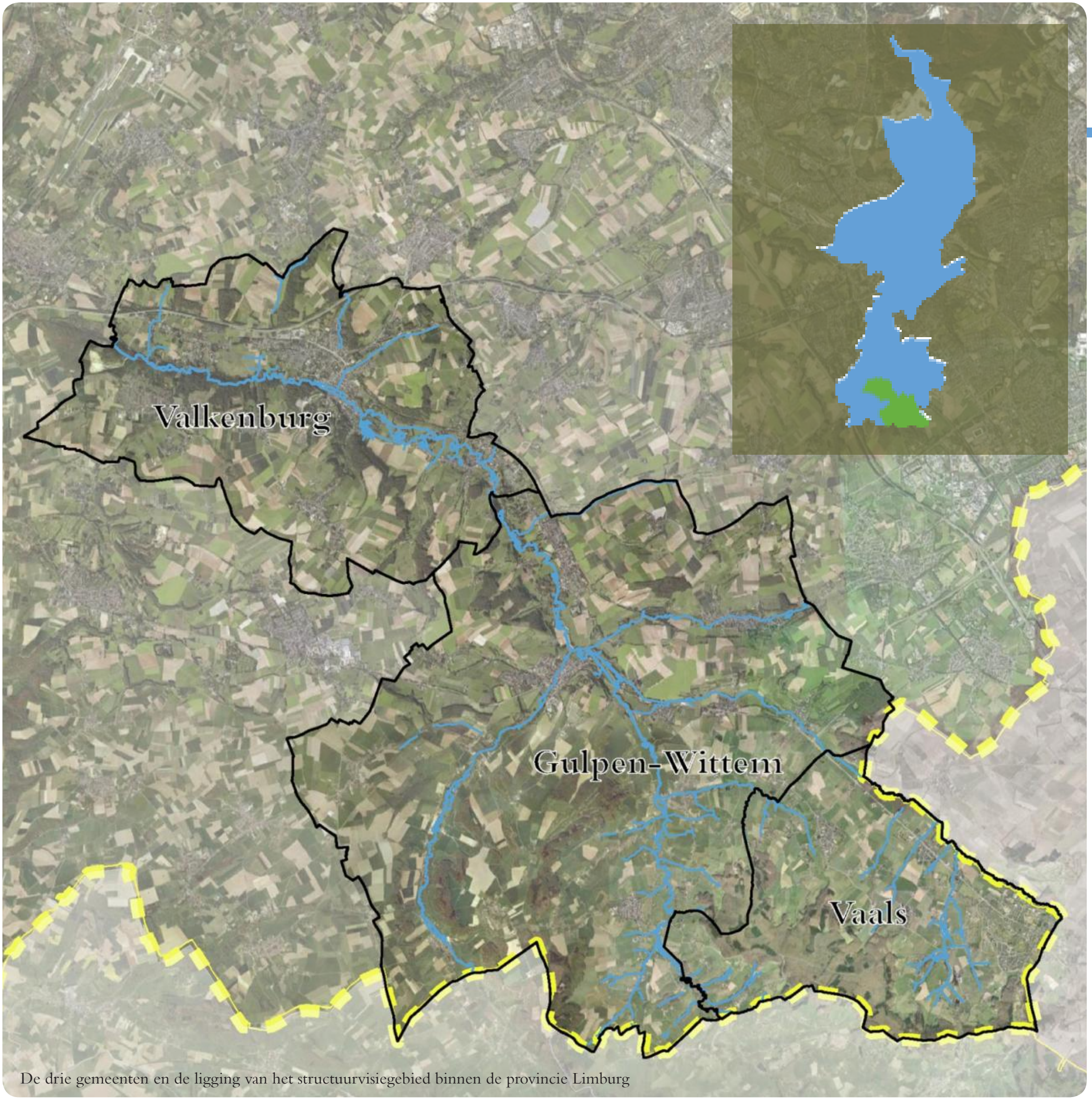
1

1.1 Waarom een (gezamenlijke) structuurvisie

In de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, wordt in artikel 2.1. lid 1 bepaald, dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied één (of meer) structuurvisie(s) moeten vaststellen. De structuurvisie is daarmee een wettelijk verplichte planfiguur voor de lokale overheden. Hierin worden de strategische keuzes aangaande de ruimtelijke ontwikkeling binnen hun grondgebied voor de lange termijn vastgelegd.
In lid 3 van hetzelfde artikel wordt bepaald dat de raad van een gemeente ook in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie kan vaststellen. De gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul hebben ervoor gekozen deze structuurvisie samen op te stellen. Het grondgebied van de gemeenten vormt een belangrijk deel van het stroomgebied van de Geul binnen het Heuvelland van Zuid-Limburg. Ondanks de verschillen die er zijn tussen de gemeenten is er door deze ligging ook sprake van veel overeenkomsten. Juist op deze gemeenschappelijkheid ligt de nadruk. De kwaliteit van natuur en landschap is het bindende element voor de 3 gemeenten. Er zijn vanzelfsprekend ook verschillen. Zo is er sprake van een verschil in toeristisch-recreatief beleid. Het biedt daarom voordelen om een gezamenlijk beleidskader te hebben, waarin de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid voor de 3 gemeenten is vastgelegd en dit beleid op elkaar is afgestemd dan wel dat het aanvullend ten opzichte van elkaar is.

De 3 gemeenten komen binnen deze structuurvisie tevens tegemoet aan eerdere bestuurlijke afsprakenkaders die met de Provincie Limburg zijn gemaakt om de uitwerking van het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM) in de structuurvisie te verankeren. Momenteel wordt door de Provincie deze voorwaarde niet meer gesteld, maar wordt het koppelen van kwaliteitsMenu en structuurvisie wel aangeraden. Het Limburgs KwaliteitsMenu is een vorm van ontwikkelingsplanologie, die erop gericht is om (op beperkte schaal) ontwikkelingen mogelijk te maken in het landelijke gebied, terwijl tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

Een belangrijke bijkomende reden om gezamenlijk een structuurvisie op te stellen is de demografische verandering die in de nabije toekomst versterkt zal plaatsvinden. In de afgelopen jaren heeft deze al ingezet. Er is daarbij sprake van een daling van de bevolkingsaantallen in combinatie met vergrijzing en ontgroening. Deze ontwikkeling zal uiteindelijk provinciebreed plaatsvinden, maar het eerst in Zuid-Limburg. De demografische verandering zal, in combinatie met andere maatschappelijke trends, grote consequenties hebben voor de beroepsbevolking en de werkgelegenheid, de woningmarkt, de voorzieningen als onderwijs en zorg en het welzijn en de leefbaarheid (o.a. verenigingen, kerken, winkels). Niet alle consequenties van de demografische verandering zijn even duidelijk, laat staan dat er momenteel al een oplossing voorhanden is. Vanwege de ingrijpendheid in het dagelijkse leven, maar vooral ook vanwege de ruimtelijke impact die het zal hebben mag hier in de structuurvisie echter niet aan worden voorbijgegaan. Deze impact is regionaal. Een gezamenlijke aanpak biedt dan ook meer voordelen dan een puur lokale.



De drie gemeenten en de ligging van het structuurvisiegebied binnen de provincie Limburg

1.2 (Hoofd)doelstellingen

De hoofddoelstelling van de structuurvisie is het geven van een integrale ruimtelijke visie voor het grondgebied van de 3 gemeenten. Hierin komt op hoofdlijnen de samenhang tussen de (ruimtelijke) aspecten van sectoraal beleid, zoals natuur en landschap, landbouw, recreatie en toerisme, cultuurhistorie, infrastructuur en verkeer, volkshuisvesting, economie en voorzieningen tot uiting. De structuurvisie is daarmee een belangrijk kader voor de afweging rondom concrete ruimtelijke beslissingen over de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden voor het hele gebied van de gemeente. In het buitengebied wordt daarbij uitgegaan van een gebiedsgerichte benadering. In de visie zijn de ambities en de doelstellingen van de 3 gemeenten op ruimtelijk gebied vertaald. De structuurvisie is hierbij ook de ruimtelijke uitwerking van de strategische visies van de gemeenten. Uitgangspunt daarbij is het vigerende beleid van de verschillende overheidslagen. Er is vooral sprake van een zo goed mogelijk beheer van het grondgebied van de gemeenten, omdat de ruimtelijke dynamiek in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg niet zo groot is. De sporadisch voorkomende meer grootschalige ingrepen zijn specifiek benoemd. Leefbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid gericht op de lange termijn zijn hierbij kernbegrippen.

De hoofddoelen van de structuurvisie kunnen dan ook als volgt worden samengevat:

a. De structuurvisie geeft voor een termijn van 15 jaar het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen, met inbegrip van de hoofdlijnen voor de ruimtelijke consequenties van sectoraal beleid aan, voor zowel het buitengebied als de kernen . De structuurvisie vormt daarmee tevens de basis voor gebiedsontwikkeling(en);

b. De Structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het sectorale beleid (ten aanzien van ruimtelijke aspecten). De structuurvisie geeft voor de korte tot middellange termijn (vier tot acht jaren) voor onderstaande beleidssectoren de hoofdlijnen voor het te voeren sectorale beleid aan, met waar nodig en/of relevant de voorgestane differentiatie naar de verschillende kernen of gebiedsdelen.
   Centrale aandachtspunten hierbij zijn de leefbaarheid met de (meest) relevante basisvoorzieningen en basisvoorwaarden, die voor deze leefbaarheid van belang worden geacht, met inbegrip van ruimtelijk economische belangen (werkgelegenheid), alsmede natuur- en landschapsontwikkeling voor het buitengebied.

Het betreft de volgende beleidssectoren of onderdelen daarvan:
- het hogere/regionale voorzieningenniveau voor de hoofdkernen Gulpen, Vaals en Valkenburg;
- het primaire voorzieningenniveau voor de dorpskernen;
- het inbreidingsbeleid ten aanzien van benodigde of wenselijke ruimte voor wonen, werken en recreëren;
- toeristisch-recreatieve ontwikkelingen;
- andere economische functies en werkgelegenheidsbeleid met speerpunten in kernen en buitengebied, met name het agrarisch ontwikkelingspotentieel en plattelandsontwikkeling;
- bedrijventerreinenbeleid;
- ontsluiting, verkeer en vervoer en parkeerbeleid;
- natuur- en landschapsontwikkeling;
- Milieu
- (stilte, rust en donkerte)
- Water.

Per beleidssector zijn de volgende aspecten beschreven:
I. uitgangspunten en/of hoofddoelstellingen voor nadere, met name ruimtelijk relevante, sectorale beleidsuitwerking;
II. vertaling in relevante ruimtelijke consequenties op structuurplanniveau;

c. De structuurvisie omvat een uitwerking voor de korte tot middellange termijn. De nadruk zal zoals onder punt a beschreven echter liggen op het lange termijnbeleid;

d. Voor onderdelen leidt de structuurvisie tot concrete uitwerkingen.
   Overigens vormt de structuurvisie het beleidskader voor nadere uitwerkingen op deelgebieden en/of beleidssectoren en vertaling in bestemmingsplannen;

e. De visie is waar relevant vergezeld van een financiële uitwerking , met name wat betreft de korte termijn actiepunten.

Historische kaart van het Heuvelland

1.3 Het proces op weg naar de structuurvisie

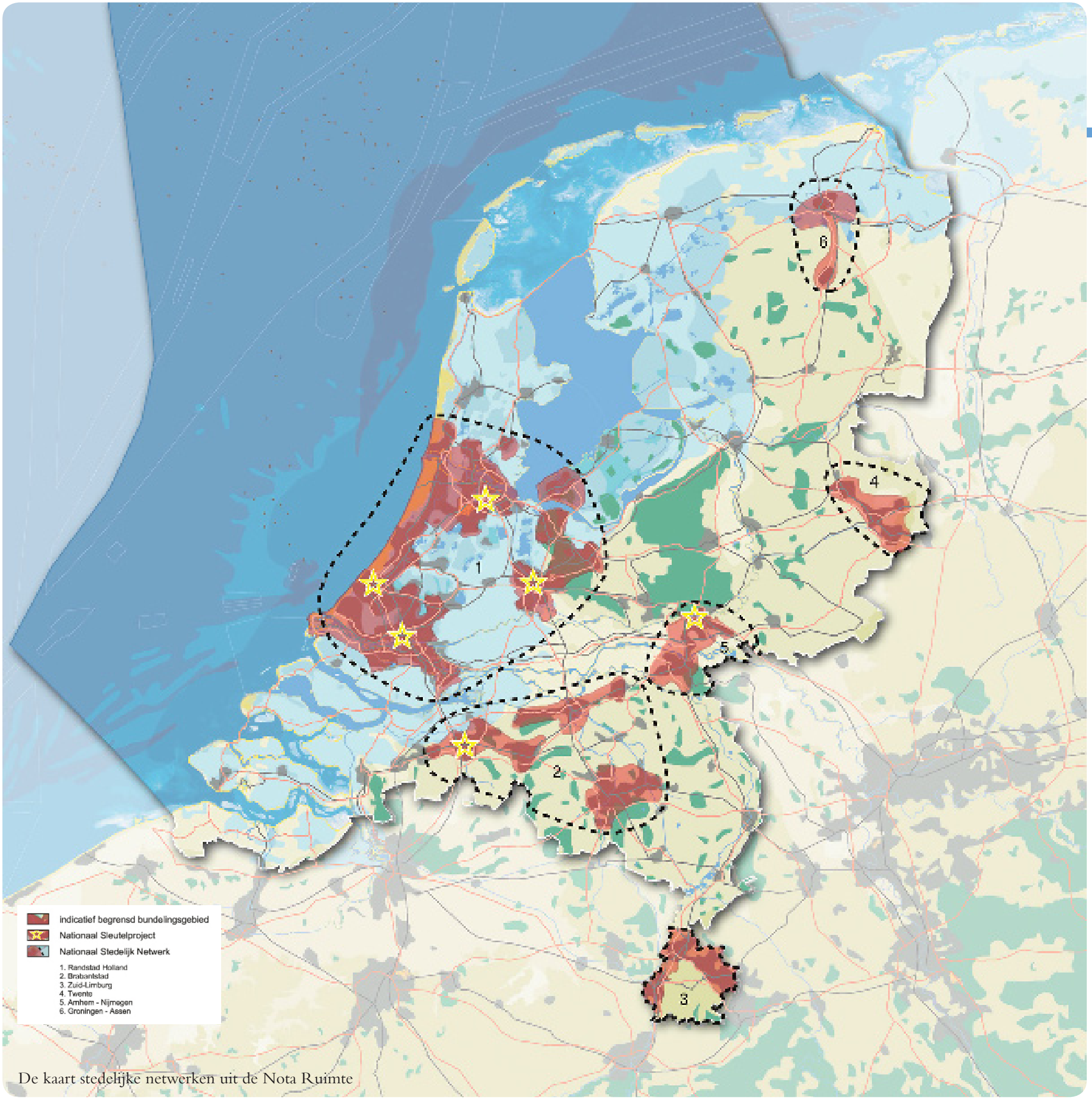
De structuurvisie is tot stand gekomen in de periode november 2010 - februari 2012. Een projectgroep met daarin vertegenwoordigers van de 3 gemeenten heeft het opstellen van de structuurvisie begeleid. Vanwege de aard van de structuurvisie is op verschillende wijze afstemming gezocht met maatschappelijke organisaties die vooral sectoraal bij het gebied betrokken zijn en met de burgers van de 3 gemeenten. Enerzijds heeft dit plaatsgevonden door consultatie van een klankbordgroep met hierin vertegenwoordigers uit de sectoren landbouw (LLTB), natuur en landschap (SBB, SLL, NM), Waterschap (WRO) en toerisme en recreatie (VVV-Heuvelland en RECRON-Limburg). Anderzijds waren er de informatieavonden, met daaraan gekoppeld schriftelijke inspraakmogelijkheden conform de afzonderlijke inspraakverordeningen van de 3 gemeenten. De inbreng uit de klankbordgroep is verwerkt in een notitie en behandeld in de vergaderingen van de verschillende colleges van Burgemeester en Wethouders. De inspraakreacties zijn verwerkt in inspraaknotities. Daarnaast zijn de raadscommissies van de 3 gemeenten gezamenlijk geïnformeerd over de structuurvisie-inhoud. De inbreng vanuit de verschillende geledingen is gewogen en voor zover relevant en bruikbaar in de structuurvisie meegenomen. Door de raden van de 3 betrokken gemeenten is de structuurvisie in afzonderlijke raadsvergaderingen van februari en maart 2012 vastgesteld. De verschillende raden hebben daarbij het beleid m.b.t. het grondgebied van hun eigen gemeente vastgesteld en ingestemd met het beleid (ook gemeentespecifiek) op het grondgebied van de andere twee gemeenten.

1.4 Status en vormgeving van de structuurvisie

Door middel van deze structuurvisie leggen de 3 betrokken gemeenten hun ruimtelijke visie vast. Voor de gemeentebesturen vormt het een bindend document, maar voor burgers is dat niet rechtstreeks het geval. Dit laatste geldt wel voor bestemmingsplannen. Nieuw op te stellen bestemmingsplannen, maar ook projectbesluiten en voorbereidingsbesluiten zullen hun fundament vanzelfsprekend wel in de structuurvisie vinden. De structuurvisie vormt daarmee tevens een leidraad voor beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven.

De Wro geeft geen vormvereisten waaraan de structuurvisie dient te voldoen (vormvrij). Ook zijn er geen aparte procedurevereisten. Wel geeft de Wro aan dat de structuurvisie ook in digitale vorm raadpleegbaar moet zijn. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de digitale eisen uitgewerkt. Het Bro legt vast dat een structuurvisie in elk geval een geometrische plaatsbepaling bevat van het gebied waarop de visie betrekking heeft. De structuurvisie voldoet aan deze eisen.

De 3 gemeenten hebben gekozen voor de (klassieke) vorm van kaarten en teksten, omdat dit de meest logische wijze wordt gevonden, om ruimtelijke hoofdlijnen te verwoorden en te verbeelden. Daarbij heeft een onderverdeling plaatsgevonden in twee delen: een beleidsdeel, waarin zowel het gezamenlijke (vanwege het intergemeentelijke karakter) als de gemeentespecifieke beleidsonderdelen zijn opgenomen (met koppeling aan LKM en GREX-wet) en een toelichtend deel, met daarin de analyses en de beschrijvingen van het gebied.



De kaart stedelijke netwerken uit de Nota Ruimte

2 Beleidsvisies

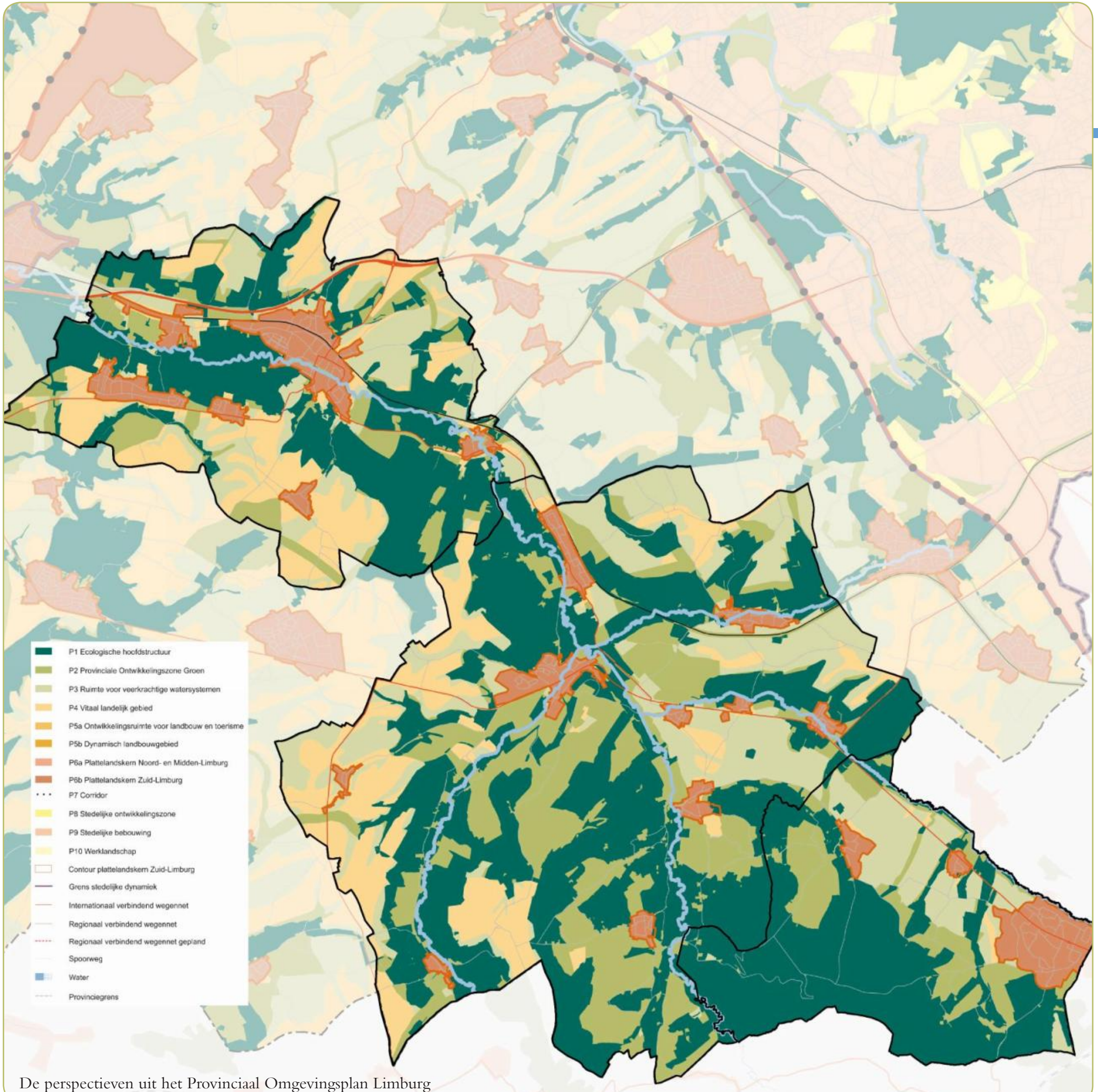
2

2.1 Nationaal beleid

In dit hoofdstuk worden de voor de structuurvisie relevante beleids- en visiedocumenten samengevat weergegeven. Duidelijk mag zijn dat beleid steeds in ontwikkeling is en te verwachten is dat binnen de structuurvisieperiode het een en ander zal veranderen. Bij beoordeling van ruimtelijke initiaiteven zal de structuurvisie steeds als basis dienen, maar als er sprake is van nieuw beleid op een hoger bestuursniveau zal dit beleid altijd in de afweging van een nieuw initiatief worden meegenomen.

Nota Ruimte
In de Nota Ruimte (2006) maakt het structuurvisiegebied onderdeel uit van het stedelijk netwerk Zuid-Limburg, één van de vijf als zodanig benoemd in de nota. Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg vormt daarin de tegenhanger voor het economisch kerngebied Maastricht, Sittard-Geleen en Parkstad Limburg (onderdeel van het grensoverschrijdende stedelijk netwerk MHHAL), dat daar als een hoefijzer omheen ligt.
In de Nota zijn binnen het Nationaal Landschap verschillende soorten natuurgebieden aangewezen: Vogel- en Habitat-richtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden en de Ecologische Hoofdstructuur. Rijk, provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de bescherming hiervan. In het huidige kabinetsbeleid is de uitvoering van de EHS op een lager pitje gezet en vooral bij de lagere overheden neergelegd.

Agenda Vitaal Platteland
De Agenda Vitaal Platteland (AVP) uit 2004 geeft een integrale rijksvisie op een vitaal platteland in al zijn facetten (economisch, ecologisch, gebiedsgericht en sociaal-cultureel). Een leefbaar platteland en een vitale en duurzame agrarische sector zijn uitgangspunten van deze agenda. De agenda is in samenhang met de Nota Ruimte opgesteld en maakt duidelijk dat het Rijk vooral andere overheden de ruimte wil bieden om op gebiedsniveau tot een integrale aanpak te komen. Gekoppeld aan de agenda is het Meerjarenprogramma Vitaal Platteland waarin de rijksinzet van de ministeries van LNV, VROM en V&W voor het platteland rond de thema's natuur, recreatie, landschap, landbouw, sociaal-economische vitalisering, milieu, water en reconstructie zandgebieden is aangegeven (periode 2007-2013). De uitvoering van het Meerjarenprogramma ligt voor het grootste deel in handen van de provincies. Zij voeren onder meer door het 'Investeringsbudget Landelijk Gebied' de regie over de uitvoering.
Het rijks meerjarenprogramma is onder andere vertaald in het provinciaal Plan van aanpak Zuid-Limburg Vitaal Platteland (waar tevens de uitvoering van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg in is vastgelegd). De doelen zijn opgesteld voor 7 onderwerpen: landbouw, recreatie en toerisme, wonen, werken en leefbaarheid, bos en natuur, landschap en cultuurhistorie, watersystemen en lucht.



De perspectieven uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg

2.2 Provinciaal beleid

POL 2006
Op 27 september 2006 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit plan heeft in principe een geldigheidsduur van 10 jaar, maar is een dynamisch document. Tussentijds heeft een aantal malen een bijstelling van het beleid plaatsgevonden op basis van POL-aanvullingen of –herzieningen. Het POL is een integraal plan op hoofdlijnen voor het beleid op het gebied van ruimte, milieu, waterhuishouding en verkeer- en vervoer en bevat daarnaast de elementen van het beleid op het gebied van economie, zorg, welzijn en cultuur, die van invloed zijn op de ruimtelijke inrichting van Limburg. Hoofddoel van het POL is de duurzame ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg.
De kaart met de provinciale hoofdstructuur geeft aan dat het grondgebied van de 3 gemeenten valt binnen het “Nationaal Landschap Zuid-Limburg”, met daarin de kernen Vaals en Valkenburg als toeristische speerpunten. De perspectievenkaart laat zien dat in de 3 gemeenten vooral de groene perspectieven van belang zijn. Het gaat daarbij om Perspectief 1, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Perspectief 2, de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) en Perspectief 3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen. De nadruk binnen deze perspectieven ligt op natuur en natuurontwikkeling en geeft aan dat de landbouw in de 3 gemeenten altijd in relatie moet worden gezien met natuur en landschap. In mindere mate komt binnen het structuurvisiegebied ook Perspectief 4 Vitaal landelijk gebied voor. Het betreft weliswaar een agrarisch perspectief, maar ook binnen dit perspectief dient er altijd een goede afweging te worden gemaakt tussen de belangen van landbouw, natuur en landschap.

Provinciale beleidsopgave is het opstellen van een grensoverschrijdend ontwikkelingsperspectief, samen met de regionale partners, voor het Drielandenpark als groene hart van het MHHAL-gebied. Natuur, landschap, landbouw, waterbeheer en toerisme kunnen pas goed ontwikkeld worden als daarover voldoende overeenstemming aan weerszijden van de grens bestaat (zie 2.3).

Voor het landelijk gebied Zuid-Limburg is het open-ruimtebeleid van kracht. Opgaven liggen er onder ander op het gebied van natuur en natuurontwikkeling. De realisering van de Ecologische Hoofdstructuur is gekoppeld aan het plan Vitaal Platteland Zuid-Limburg. Het gaat hierbij om bestaand bos- en natuurgebied, nieuwe natuurgebieden, beheersgebieden en Vogelrichtlijn, habitatrichtlijn- en natuurbeschermingsgebieden. In de POG zijn met name de bescherming van de hamsterkernleefgebieden, de versterking van de ecologische verbindingszones en het behoud en herstel van het hoogste ecologisch kwaliteitsniveau van de beken met een specifieke ecologische functie van belang

De landbouw binnen het gebied dient marktgestuurd, klantgericht en omgevingsbewust te opereren, met als centrale doelen, 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 aan de kwaliteit van de leefomgeving. Voor niet grondgebonden landbouw is er geen plaats in het Heuvelland. Steeds belangrijker zullen de groen-blauwe diensten worden. De landbouw kan daarbij als uitvoerder van het beheer tegen een reële vergoeding inkomen verwerven. Daarbij wordt aangesloten bij het Europese en nationale landbouw- en plattelandsbeleid, dat juridische mogelijkheden biedt voor beheersvergoedingen.

Toerisme en recreatie zijn voor de (Zuid-) Limburgse economie van grote betekenis en bovendien van belang voor de kwaliteit en de vitaliteit van het platteland en de instandhouding van het cultureel erfgoed. Vernieuwing, imago en ruimte zijn de kernwoorden. Provinciale ambitie is om de kwaliteitsverbetering van het toeristisch recreatieve product hand in hand te laten gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit, zoals het realiseren van nieuwe natuur, het oplossen van knelpunten binnen de EHS of landschapsbeheer. Ingezet wordt op recreatief medegebruik van natuur en infrastructuur. Valkenburg en Vaals zijn speerpunten die voortdurend moeten investeren in productvernieuwing. De toeristisch recreatieve mogelijk-heden van monumentale gebouwen als kloosters en kastelen moeten worden uitgebreid om de instandhouding van het cultureel erfgoed te bevorderen. De uitstraling van deze monumentale gebouwen kan een bijdrage leveren aan nieuwe product – marktcombinaties, bijvoorbeeld op het gebied van zorg, wellness en senioreneconomie.

Wat betreft het wonen zijn nieuwe uitleglocaties voor woningen volgens het POL in het landelijk gebied van het Heuvelland grenzend aan de contouren niet meer aan de orde. De krimp zal ook in het Heuvelland merkbaar worden. In 2015 zal het aantal huishoudens hier niet meer toenemen en zal ook de kwantitatieve vraag naar woningen afnemen. De woningvoorraad sluit kwalitatief echter niet aan bij de vraag ten gevolge van de vergrijzing en ontgroening daar zal nog een aanpassing in moeten plaatsvinden. De krimp en de vergrijzing zal ook op het voorzieningenniveau en op de werkgelegenheidssituatie invloed hebben.

Nationaal landschap

Pol-aanvulling Nationaal landschap Zuid-Limburg
Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. De POL-aanvulling geeft aan dat er binnen het Nationaal Landschap sprake is van een "ja, mits"-beleid. Dat betekent dat hier bestemmingswijzigingen alleen zijn toegestaan voor zover daarbij de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt en in ieder geval niet leiden tot een grootschalige stads- en dorpsontwikkelingslocatie, glastuinbouwlocatie, grootschalig bedrijventerrein of grootschalig infrastructuurproject. Hiervan kan worden afgeweken indien er sprake is van een groot openbaar belang én de nadelige effecten op de te behouden of versterken kernkwaliteiten worden gemitigeerd of gecompenseerd. Vanuit de Nota Ruimte gaat het om de kernkwaliteiten schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en het reliëf. In de POL-aanvulling Nationaal Landschap (2005) is door de Provincie de kernkwaliteit cultuurhistorisch erfgoed als vierde kernkwaliteit toegevoegd, is het Nationaal Landschap Zuid-Limburg begrensd, en zijn de belangrijkste aspecten voor de vier kernkwaliteiten beschreven. In de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (VGK) zijn deze kernkwaliteiten nader uitgewerkt, waarbij de landschapsvisie Zuid-Limburg als belangrijke inspiratiebron heeft gediend. In het navolgende zijn de kernkwaliteiten beschreven:

Reliëf en ondergrond
Belangrijkste aspecten van deze kernkwaliteit:
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 water¬vasthoudende laagtes op de plateaus, overgangen tussen Maasterassen, breuktreden, aansnijdingen van geologische lagen die in Nederland vrijwel beperkt zijn tot Zuid-Limburg.

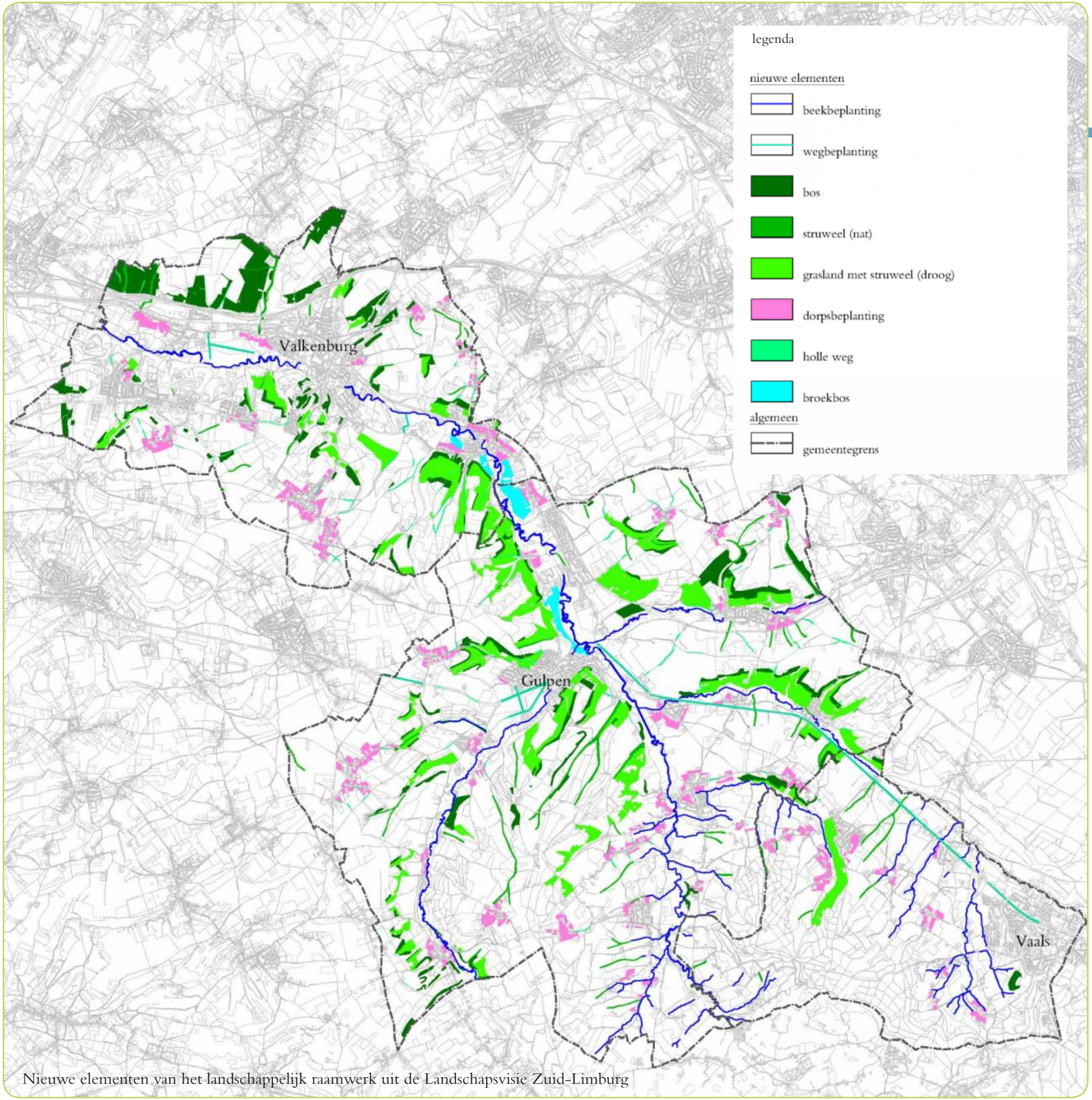
Cultuurhistorische waarden: archeologische objecten en elementen
Belangrijkste aspecten van deze kernkwaliteit:
Archeologische resten en vindplaatsen uit de prehistorie, vindplaatsen en restanten uit de periode van Romeinse bewoning en vindplaatsen, relicten, restanten en sporen uit de Middeleeuwen.
Uit de Middeleeuwen met name: resten van mottes, verdedigingsschansen, kastelen en andere gebouwen, begraafplaatsen en wegen.

Cultuurhistorische waarden: historische bouwkunst en historisch-geografische elementen en patronen
Belangrijkste aspecten van deze kernkwaliteit:
De bewaard gebleven gebouwen (met name kastelen, kerken, kloosters, hoeves, watermolens), ontginnings- en verkavelingspatronen, putten, poelen, driesen, graften, waterlopen (met name molengangen), bebossingen, verdedigingswerken, onderaardse kalksteengroeven, heggen, hoogstamboomgaarden en (al dan 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 voorkomen.

Het groene karakter van Zuid-Limburg; de natuurwaarden:
De belangrijkste gebiedseigen natuurwaarden zijn:
Bronbossen, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden van terras-steilranden en ontkalkte löss, löss-schraalgraslanden; moerassen en nat schraalgrasland in kwelzones, bronnen met kalkrijke kwel, zink-flora, struweel-, mantel- en zoomvegetaties van kalkrijke bodems, hellingen met een grote dichtheid aan graften, grubben en holle wegen, akkers met typisch Zuid-Limburgse akkerflora, akkercomplexen 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
Belangrijkste aspecten van deze kernkwaliteit:
de openheid van de plateaugebieden, de kleinschaligheid van dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, beekdalen en droog¬dalen, 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 ver¬schijnsel dat die in feite allemaal gerespecteerd moeten worden. Alleen een verdere accentuering met beplantingselementen is wenselijk.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (VGK)
Het relatief recent doorgedrongen besef, dat de demografische veranderingen die in de komende decennia zullen plaatsvinden, ook op ruimtelijk, sociaal en economisch gebied grote consequenties zullen hebben, de vraag naar een meer integrale aanpak van ontwikkelingen binnen hun context en het besef dat dit alleen maar mogelijk zou moeten zijn als hiermee tegelijkertijd een kwaliteitsslag kan worden gemaakt heeft geleid tot het opstellen van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Voor de landelijke gemeenten binnen het Nationaal landschap geeft de POL-aanvulling aan op welke wijze en onder welke voorwaarden er nog ontwikkelingen mogelijkheden zijn. Een van de



Nieuwe elementen van het landschappelijk raamwerk uit de Landschapsvisie Zuid-Limburg

belangrijkste voorwaarden is een goede inpassing binnen de directe omgeving en een kwaliteitsverbetering hiervan. Dit in combinatie met een per saldo kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Het kader daarvoor vormt het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM).

Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)
Uitgangspunt van het LKM is, dat het buitengebied van Limburg, het landschap, de natuur maar ook de cultuurhistorie behouden moet worden en waar mogelijk versterkt en verbeterd. Daarbij is de insteek echter niet, om het buitengebied op slot te zetten door geen enkele nieuwe ontwikkeling meer toe te staan. Het is net de bedoeling die ontwikkelingen, die niet onaanvaardbaar zijn te koppelen aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Grondprincipe van het kwaliteitsmenu is, dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden
tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. Deze kwaliteitsbijdrage wordt ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Ambitie is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt. In eerste instantie is het beleid door de provincie zelf uitgevoerd. Geheel in de lijn van het landelijke en provinciale beleid om de verantwoordelijkheid op het juiste niveau neer te leggen is de keuze gemaakt om de uitvoering van het LKM over te dragen aan de gemeenten, waarbij is aangegeven dat verankering in een structuurvisie aan te bevelen is.

Landschapsvisie Zuid-Limburg
De in 2007 gereedgekomen Landschapsvisie Zuid-Limburg kan formeel niet worden gezien als een beleidsstuk, maar dient veel meer als inspiratiebron voor landschapsherstel en landschapsontwikkeling. De geomorfologische gegevenheden en de cultuurhistorische ontwikkeling door de eeuwen heen en de (restanten van) de grotere landschappelijke structuren, vormen de context waarbinnen nieuwe landschappelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, De landschapsvisie legt de nadruk op de continuïteit en herkenbaarheid van structuren en geeft zonder dat er sprake is van een blauwdruk voorbeelden voor de detailinvulling en inpassing van nieuwe stenige ontwikkelingen binnen de landschappelijke omgeving. Voor deze structuurvisie, waarvan het visiegebied geheel is gelegen binnen het Nationaal Landschap Zuid Limburg, hebben de denkbeelden uit de Landschapsvisie een belangrijke impact. Daarom is de visie binnen dit beleidshoofdstuk opgenomen.

Provinciale Woonvisie
Gedeputeerde Staten hebben op februari 2011 de Provinciale Woonvisie vastgesteld. Doel van dit beleidsdocument is, om samen met alle partners in de regio's te bereiken dat de juiste woningen op de juiste plaats en op het juiste moment beschikbaar komen. De visie behandelt de bovenlokale en –regionale sturing van de woningmarktontwikkeling (zeker tegen de achtergrond van de veranderende demografische context) en kwalitatieve aandachtspunten als herstructurering, leefbaarheid, duurzaamheid en levensloopbestendigheid. De Woonvisie gaat in op de woonbehoeften van verschillende doelgroepen en specifieke aandachtspunten voor de verschillende regio's en op internationale aspecten van het wonen. Op basis van de provinciale en als uitwerking daarvan de regionale woonvisies, in combinatie met actuele onderzoeken en monitoring van de woningmarkt, worden bestuurlijke afspraken over de woningbouwprogramma's gemaakt. Voor de regio Maastricht Mergelland geldt dat de doelstelling van een kwalitatief evenwichtige opbouw van de woningvoorraad in de periode 2005-2009 niet bereikt is. De problemen/ontwikkelingen en de oplossingsrichtingen nopen tot waarborging van deze hoofddoelstelling ook voor de toekomst, welke alleen verwezenlijkt kan worden met bindende regionale afspraken. Ofschoon voor de regio de prognoses een licht positief saldo bij de woningvoorraadbehoefte laten zien (netto-toevoeging tot 2020 mogelijk van ca. 300 woningen), zou volgens de Provincie ook hier het adagium één erbij = één eraf moeten gelden. De Provincie geeft de regio mee hier bij het opstellen van haar regionale woonvisie serieus rekening mee te houden. Voor de gemeente Vaals geldt dat de vraag gesteld wordt in hoeverre het woningaanbod aldaar een bijdrage kan leveren aan de economische ontwikkelingen rondom de RWTH-Campus in de stad Aken. Qua wonen moet het uitgangspunt zijn om een winwin-situatie te creeëren voor de gezamenlijke, grensoverschrijdende regio, met andere woorden een complementair woonprogramma in tijd, kwaliteit en ruimte.

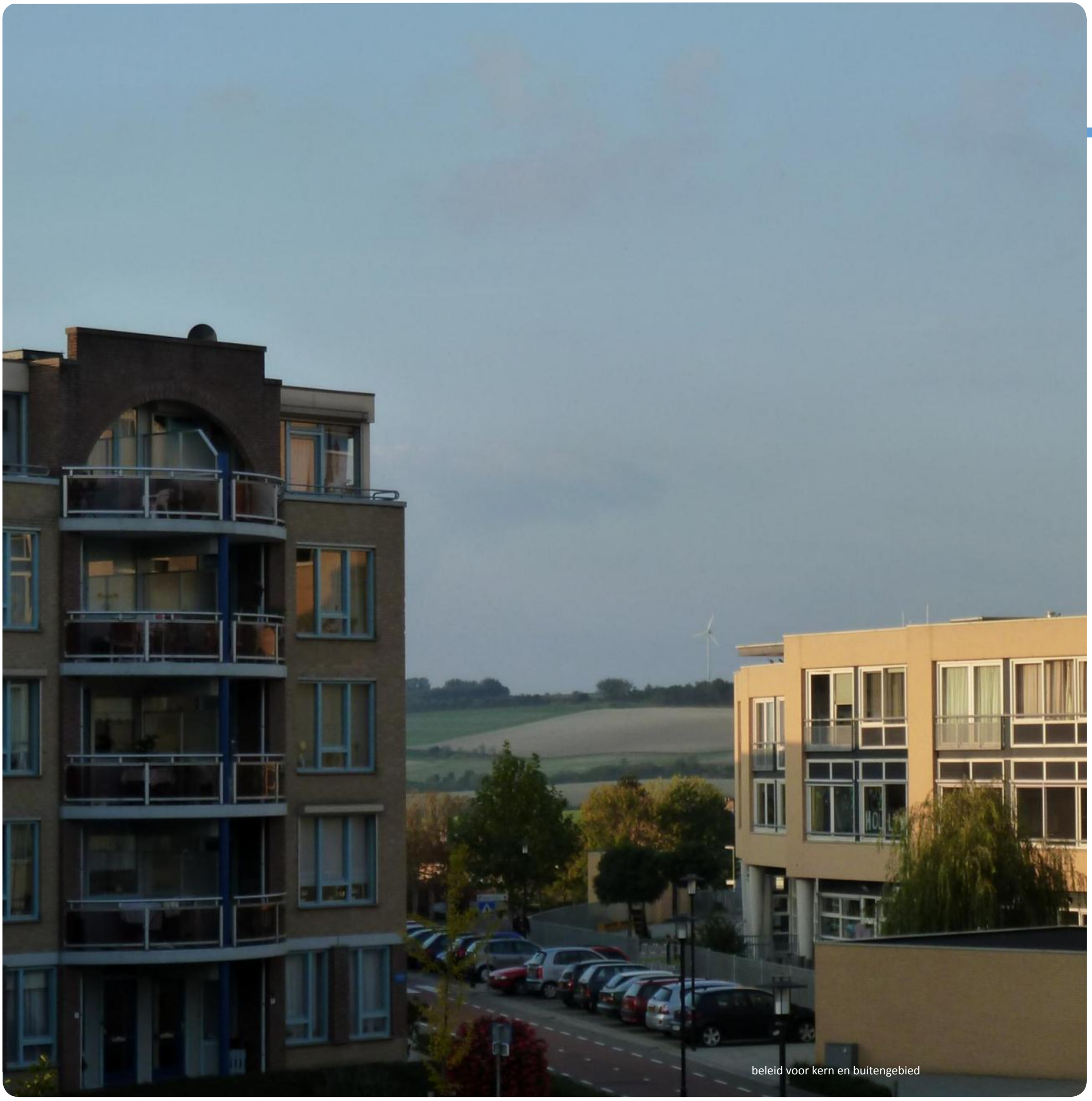
Het ontwikkelingsperspectief van de MHHAL-visie

2.3 Euregionaal en regionaal beleid

Beleidskader op Euregionaal niveau is het MHHAL-samenwerkingsverband met het MHHAL-perspectief. De 3 gemeenten maken deel uit van het groene hart van het MHHAL-gebied, het beoogde Drielandenpark. De ontwikkelingen binnen het gebied van de gemeente zullen dan ook dienen te passen binnen het Ontwikkelingsperspectief Drielandenpark. Hierin is een visie opgenomen op het gebied van natuur en landschap, landbouw en toerisme. Het structuurvisiegebied met de belangrijke beekdalenstructuur van Geul met zijbeken is centraal gelegen binnen het Drielandenpark en vormt een belangrijke schakel tussen de natuurgebieden van Eifel en Ardennen en de Kempen. Met name in het Heuvelland worden mogelijkheden gezien voor kleinschalige landbouw en toerisme en recreatie, terwijl de ontwikkeling vaak juist grootschalig is. Grootschalige toeristisch-recreatieve ontwikkelingen horen volgens de visie juist thuis in de omliggende stedelijke gebieden.

Momenteel wordt gewerkt aan de actualisatie van de regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009. Deze actualisatie (Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020 geheten) is in februari 2011 in concept gereed gekomen. Vaststelling van dit plan zal naar verwachting in de eerste helft van 2012 plaatsvinden.. Het hoofddoel van de Regionale Woonvisie is, te komen tot een regionale woningvoorraad of beter gezegd woonmilieus die qua omvang en kwaliteit aansluiten bij de wensen van de huidige bevolking en goed zijn toegerust voor het opvangen van toekomstige ontwikkelingen. De nadruk ligt hierbij veel meer op kwalitatieve aspecten (woningtype, prijsklasse, flexibiliteit, vormgeving/architectuur, levensloopbestendigheid, duurzaamheid e.d.), en minder dan voorheen op de aantallen en de fasering van de nieuwbouw. Het plan geeft inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van het bouwprogramma. Het programma bestaat uit twee delen: plannen voor de bestaande woningvoorraad (woningonttrekking, sloop/vervangende nieuwbouw, splitsing, samenvoeging, verbetering) en additionele nieuwbouw. De bevolkingskrimp in de regio is bepalend in de woonvisie. Bij de vormgeving van de toekomstige woningvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief, wordt dit als uitgangspunt genomen.

de MHHAL visie



2.4 Beleid op lokaal niveau

Als onderdeel van het Nationaal Landschapspark Heuvelland is het beleid binnen de 3 gemeenten op ruimtelijk gebied vooral gericht op beheer van de bebouwde en onbebouwde omgeving. De dynamiek op het gebied van infrastructuur, landbouw, wonen, bedrijvigheid en voorzieningen is de laatste jaren (sterk) afgenomen. In de planperiode zal zich dit waarschijnlijk alleen maar versterken. Dat betekent niet dat er binnen het plangebied weinig of niets meer zal gebeuren. De nadruk zal echter voor alle sectoren verschuiven van kwantiteit naar kwaliteit, waarbij termen als duurzaamheid, leefbaarheid en leefkwaliteit belangrijker worden. Stenige ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk binnen de rode contouren van de kernen plaats te vinden. Ontwikkelingen in het buitengebied worden alleen positief tegemoet getreden, indien er tevens een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving mee wordt bereikt. Het voert te ver om binnen het kader van onderhavige structuurvisie alle integrale en sectorale beleidsnota's die hier betrekking op hebben expliciet aan de orde te laten komen. De strekking hiervan is in het structuurvisiebeleid vertaald, Het betreft onder andere de recente bestemmingsplannen voor het buitengebied en de kernen, toekomstvisies, strategische visies, woonvisies, kampeerbeleid, toeristisch-recreatief beleid, archeologiebeleid en beleid op het gebied van infrastructuur en verkeer en van welzijn en voorzieningen. De aan de structuurvisie ten grondslag liggende beleidsstukken en rapporten zijn in de literatuurlijst opgenomen.

3 Hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkeling

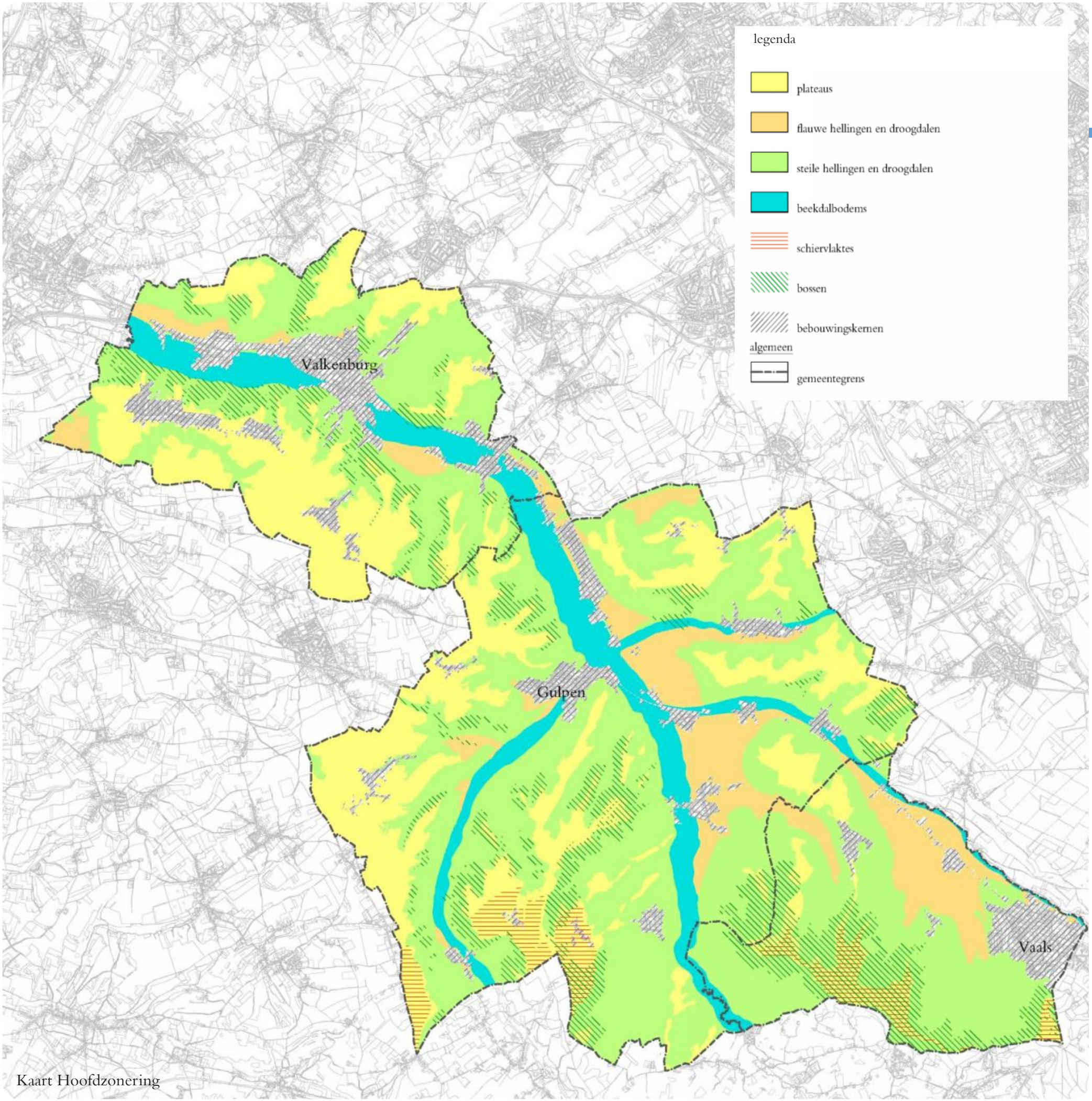
3

3.1 Samenhang ruimtelijke ontwikkeling buitengebied en kernen

In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op het beleid voor het buitengebied en voor de kernen. Om meerdere redenen is hier nadrukkelijk een onderscheid tussen gemaakt. Op de eerste plaats vormen de provinciale contouren, die om de kernen zijn getrokken, de grens tussen het gebied waar nog rode ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en het gebied, waarin de nadruk vooral ligt op beheer en groene ontwikkelingen. Hier zijn rode ontwikkelingen niet of slechts onder (strikte) voorwaarden toegestaan. Die voorwaarden zijn opgenomen in het zogenaamde Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), die in deze structuurvisie zijn uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsmenu (gkm). Het beleid ten aanzien van het buitengebied gaat uit van een onderverdeling in zones met bepaalde kenmerken en daarmee samenhangend waarden, die voorwaarden stellen aan de functies, die hier hun plaats hebben of krijgen. De kernen kunnen in meerdere zones voorkomen (met de nadruk op de beekdalen). Dat dit onderscheid wordt gemaakt kan in sommige gevallen als arbitrair worden beschouwd en betekent niet dat het buitengebied en de kernen niet in samenhang met elkaar dienen te worden gezien. Er is vaak sprake van complementariteit of een directe samenhang (bijvoorbeeld bij infrastructuur en verkeer). Op structuurvisieniveau is de wisselwerking tussen de kernen en het buitengebied (qua bebouwing en landschap) belangrijk. Dit betreft met name de overgangen tussen de kernen en het buitengebied, de bebouwingsranden, de landschappelijke overgangen, de dorpsentrees e.d.

In het beleid voor zowel het buitengebied als de kernen is in belangrijke mate rekening gehouden met cq uitgegaan van maatschappelijke trends en demografische en technologische ontwikkelingen. Maatschappelijke trends zijn onder andere de individualisering, maar ook de behoefte aan rust in een haastige maatschappij, meer luxe en welbevinden. De demografische ontwikkelingen hebben betrekking op de bevolkingsafname, die binnen de regio al enkele jaren gaande is en de toenemende vergrijzing en ontgroening. Technologische ontwikkelingen hebben onder andere betrekking op andere productiemethoden in de landbouw, energie en verkeer en de automatisering (bijv. telewerken).

Voor zowel het buitengebied als de kernen geldt dat duurzaamheid binnen de structuurvisie een vanzelfsprekend item is. Dit uit zich in het buitengebied onder andere in het nemen van maatregelen voor het verduurzamen van vestigingslocaties (incl. infrastructuur), verantwoord bodemgebruik (groen-blauwe diensten) en landbouwverbreding (multifunctioneel) Binnen de kernen komt duurzaamheid bijvoorbeeld naar voren in de vorm van het creëren van een betere (en duurzame) leefomgeving, een aantrekkelijke werkomgeving en een goed vestigingsklimaat. Duurzaamheid dient vooral tot uitdrukking te komen in een grondhouding om dingen die nu gerealiseerd worden langdurig houdbaar te maken, energiezuinig of energiepassief, zodat ook toekomstige generaties hier nog van gebruik kunnen maken.



Kaart Hoofdzonering

3.2.1 Zonering met ruimtelijk functionele karakteristiek

Het gezamenlijke grondgebied van de 3 structuurvisie-gemeenten is gelegen binnen het Zuid-Limburgse Heuvelland, dat samen met het land van Herve (B), de Voerstreek (B) en de Haspengouw (B) een overgangsgebied vormt tussen de hoger gelegen Ardennen (B) en Eifel (D) en lagere gronden in Nederland en België. Binnen het Zuid-Limburgse Heuvelland was en is het beeksysteem van de Geul de belangrijkste vormende eenheid. In het Heuvelland dat in een ver verleden een lössplateau was op een kalksteen ondergrond, heeft deze beek met de zijbeken Gulp, Selzerbeek en Eyserbeek dalen ingesleten. De geomorfologische structuur met afwisselend glooiende en plaatselijk (zeer) steile hellingen, de bodemopbouw en de waterhuishouding, die hierdoor zijn ontstaan vormden de basis voor het grondgebruik. De vorming van het landschap zoals we het nu kennen is weer de resultante van het verschil in grondgebruik. Dit landschap bestaat uit een afwisseling van open landbouwgebieden en meer kleinschalig agrarisch cultuurlandschap met kleine landschapselementen en bosgebieden. Ook de ligging van de infrastructuur, de kernen en de andere meer gegroepeerde of incidentele bebouwing, is in belangrijke mate geënt op deze hoofdstructuur. De hoofdstructuur is voor het buitengebied vertaald in een zonering met daarin 4 onderscheiden zones, waarbij in meer of mindere mate de prioriteit wordt gegeven aan de hoofdfuncties landbouw en natuur en landschap. Als onderdeel van het Nationale Landschap Zuid Limburg zijn in alle zones natuur en landschap de belangrijkste functies. Dat betekent niet dat er geen andere functies mogelijk zijn. Wat in welke zone kan, en onder welke randvoorwaarden is afhankelijk van de waarden die aanwezig zijn of worden beoogd. In het navolgende worden de vier zones onderscheiden en beschreven op welke manier de toekomst voor de verschillende functies hierin beleidsmatig wordt gezien.

Plateaus

De belangrijkste karakteristiek van deze zone is de openheid, de vergezichten tot aan de begroeide plateauranden of, indien hier geen of weinig begroeiing aanwezig is, over het naastgelegen dal heen naar het aan de overzijde hiervan gelegen plateau. In bepaalde gevallen kan tientallen kilometers ver worden gekeken. Behoud van deze karakteristieke openheid is in deze zone dan ook het belangrijkste wensbeeld. In de zone van de open agrarische plateaus ligt naast het behoud van de openheid de nadruk op en de prioriteit bij de (meer grootschalige) landbouw. Dat betekent niet dat landschappelijke en natuurlijke elementen hier geen enkele rol spelen. Deze maken het beeld vaak compleet. In de afwisseling tussen landbouw, natuur en landschap zijn er wel wat meer mogelijkheden dan in de andere zones om hier invulling aan te geven. In dat geval is wel altijd compensatie op de juiste plek nodig Dat in het groeiseizoen bepaalde teelten (maïs, laagstamfruit) deze vergezichten in bepaalde mate beperken is evident, maar geldt slechts een aantal maanden per jaar.

Bebouwing is in deze zone voor buitengebiedgebonden functies wel mogelijk, vooral voor de landbouw. Het is van belang om, bij de plaatsing van de bebouwing, rekening te houden met het behoud van de eerdergenoemde openheid en vergezichten. In de praktijk komt dit vooral neer op rekening houden met het microreliëf en aansluiting zoeken bij bestaande bebouwing en/of landschapselementen. In principe kunnen onder deze voorwaarden alle in hoofdstuk 4 onder het gemeentelijke kwaliteitsmenu (gkm) genoemde ontwikkelingen, waarbij uitbreiding van bestaande en nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, binnen deze zone plaatsvinden. Naast de twee genoemde voorwaarden is landschappelijke inpassing altijd een must.
Een specifiek vorm van plateaus zijn de schiervlaktes. Qua reliëf en soms ook qua landbouwkundig gebruik, zijn deze hiermee vergelijkbaar (omgeving Heijenrath). Soms kennen de schiervlaktes een veel schralere bodemsamenstelling, waardoor landbouw geen optie was / is (Vijlenerbossen).

Flauwe hellingen en droogdalen

De beekdalen zijn grotendeels asymmetrisch met aan de ene zijde een steile en aan de andere zijde een flauwe helling. In de zone met flauwe hellingen is de landbouw, evenals op de plateaus, de hoofdfunctie en zal dit ook in de toekomst blijven. Bij het agrarisch gebruik dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke en natuurlijke elementen die er (nog) zijn. Deze hebben naast een landschappelijke functie veelal ook een functie in de erosiebestrijding.
Evenals op de plateaus kunnen er in deze zone onder voorwaarden mogelijkheden worden geboden voor uitbreiding van bestaande en voor nieuwe bebouwing. Bij de situering van de bebouwing is het wenselijk aan te sluiten bij het cultuurhistorische bebouwingspatroon, op de overgang van beekdalbodem naar helling en liefst zoveel mogelijk aansluitend bij bestaande clusters van bebouwing en/of landschapselementen. Vaak bieden de plooiingen aan de monding van een droogdal, in de overgang naar het beekdal, de mogelijkheid tot een goede landschappelijke inpassing van bebouwing te komen. Bebouwing midden in een droogdal is in het algemeen een minder goede optie. In sommige gevallen kan de helling juist de mogelijkheid geven om een deel van de landschappelijke inpassing te realiseren door het ingraven van de bebouwing.

plateaus

flauwe hellingen

droogdalen

een leesbaar landschap bij uitstek

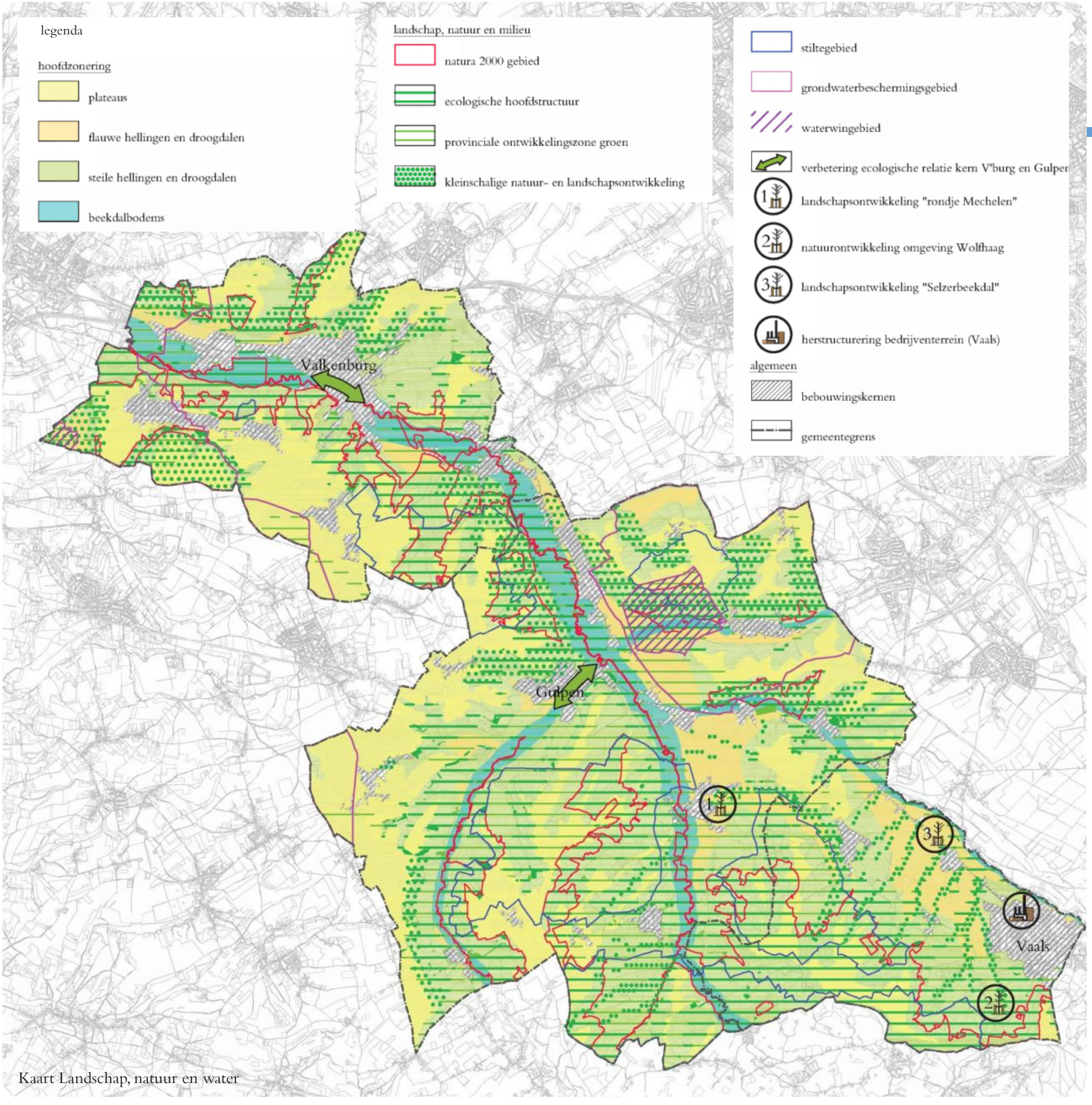
Steile hellingen en droogdalen
Veelal betreft het hier de steilere hellingen, die vanwege de geringere gebruiksmogelijkheden deels bebost zijn of waar het grondgebruik vooral weidebouw is met kleine landschapselementen. Vanwege de steilte van de hellingen komt bebouwing hier vanouds veel minder of niet voor, tenzij uit strategische overwegingen, meestal op de overgangen naar de plateaus. Het toekomstbeeld voor deze zone is gericht op behoud en versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarden, in combinatie met een duurzame extensieve landbouw. In deze zone worden vanwege de fysieke gesteldheid en de aanwezige waarden in principe weinig of geen mogelijkheden gezien voor nieuwe bebouwing. Uitbreiding van bestaande bebouwing zou wel moeten kunnen, zij het onder voorwaarden. In deze zone zal indien er toch met bebouwing kan worden ingestemd, altijd gezocht dienen te worden naar maatwerk op het gebied van de bebouwing zelf, maar ook op het gebied van de landschappelijke inpassing (o.a. (deels) ingraven in de helling).

Beekdalbodems
Qua verschijningsvorm is deze zone erg afwisselend. Vaak is er sprake van beslotenheid of halfopenheid met bos, bosschages en andere kleine landschapselementen, soms juist van meer openheid door het agrarische gebruik (akkerbouw). Maar dan wel een openheid met een duidelijke begrenzing. Het primaat ligt evenals in de vorige zone bij natuur en landschap. Landbouw is in deze zone wel mogelijk en speelt hier ook nog een belangrijke rol, maar dient uitdrukkelijk rekening te houden met de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden. Het wensbeeld voor deze zone is de landschappelijke en natuurlijke waarden te versterken door een beheersrol voor de landbouw. Nieuwe bebouwing wordt vanwege de kwetsbaarheid van de beekdalen, de waterhuishouding, maar ook de zichtbaarheid vanaf de hellingen (5e gevel) in principe niet wenselijk geacht, zelfs niet voor nieuwe agrarische bedrijven. Kleinschalige uitbereiding van bestaande bebouwing, kleinschalige invullingen aan bebouwingsranden in de overgang van kernen naar het buitengebied zijn plaatselijk nog mogelijk, als er sprake is van een kwaliteitsverbetering ter plaatse.
Voor alle 4 de zones geldt, dat indien er al sprake is van uitbreiding van bestaande bebouwing of nieuwbouw, er in alle gevallen sprake dient te zijn van een goede planologische afweging, een goede landschappelijke inpassing en realisatie onder de voorwaarden van het gemeentelijke kwaliteitsmenu (gkm zie hoofdstuk 4). Maatwerk is, zeker in de twee meest kwetsbare zones, altijd nodig.

beekdalen

beekdalbodems

steile hellingen en beboste Schiervlaktes



Kaart Landschap, natuur en water

3.2.2 Landschap, natuur en water

Streefbeeld voor de lange termijn

Gestreefd wordt naar behoud en verdere ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden binnen een duurzame leefomgeving, in combinatie met een afname van de belasting van het milieu. Versterking van de hoofdstructuur is daarbij het uitgangspunt, met als inspiratiebron de Landschapsvisie Zuid-Limburg. Afstemming binnen de structuur en met aangrenzende gebieden is nodig, vooral via de beekdalverbindingen/ ecologische relaties. De voorgestane ontwikkelingsbeelden aangaande landschap, natuur en milieu en de daarmee verbonden functies zijn sterk gerelateerd aan de zonering. In het navolgende is het streefbeeld voor de korte termijn per zone beschreven. In algemene zin wordt gekozen voor een meer stimulerende en ondersteunende rol door de gemeenten aangaande de landschappelijke ontwikkeling en het natuur- en landschapsbeheer.

Uitwerking voor de korte termijn

Het landschappelijke en natuurlijke basiskapitaal wordt door de 3 gemeenten van zeer groot belang geacht. Enerzijds voor het welbevinden van de bewoners, anderzijds omdat de economie in belangrijke mate drijft op toerisme en recreatie, waarbij het landschappelijke basiskapitaal een belangrijke rol speelt. In het landelijke beleid is er momenteel minder aandacht voor behoud en versterking van natuur en het landschap, bijvoorbeeld voor het tijdig realiseren van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Op structuurvisieniveau wordt vooralsnog vastgehouden aan het beleid zoals opgenomen in het POL 2006 (en uitwerkingen ervan c.q. aanvulling erop). De maatregelen zoals opgenomen in het kader van de (afronding) van de landinrichting Centraal Plateau en de landinrichting Mergelland-Oost zullen daarnaast onverkort worden uitgevoerd. Eerstgenoemde landinrichting is deels in de gemeente Valkenburg aan de Geul gesitueerd en (vrijwel) afgerond. Laatstgenoemde heeft betrekking op het oostelijk deel van de gemeente Gulpen-Wittem en de gehele gemeente Vaals en is volop in uitvoering. Deze maatregelen zijn erop gericht de agrarische structuur in combinatie met natuur en landschap, met name in de EHS te versterken. Prioriteit in het intergemeentelijke beleid ten aanzien ven de natuur is het behoud en de versterking van de Natura 2000 gebieden (voormalige vogel- en habitatrichtlijngebieden, met name Vijlenerbossen en hellingbossen langs de beekdalen) en de hamsterkernleefgebieden (deels gemeente Valkenburg, bij Sibbe en gemeente Gulpen-Wittem bij Wittem). Ook ontwikkelingen, plannen en ingrepen die in of in de nabijheid van Natura 2000 gebieden plaatsvinden dienen standaard in samenhang hiermee te worden afgewogen De terreinbeheerders Natuurmonumenten, Stichting Limburgs Landschap en Staatsbosbeheer blijven belangrijke partners voor het onderhoud en de aanleg van (nieuwe) natuur. Landschappelijk beheer zal uit praktische overwegingen (financiële middelen en de schaarste aan agrarische grond) voornamelijk worden gerealiseerd in de vorm van agrarisch beheer of indien mogelijk als compensatie in het kader van het gemeentelijke kwaliteitsmenu (gkm). Binnen het plangebied moet dan in de eerste plaats worden gedacht aan de versterking van eerdergenoemde structuren, op plaatsen waar ontbrekende schakels zijn. De Landschapsvisie Zuid-Limburg is daarvoor de inspiratiebron. Daarnaast zijn vooral de verbindingen tussen de structurerende elementen beekdalen en de hellingbossen en tussen de hellingbossen onderling, zowel vanuit ecologisch als landschappelijk oogpunt, van belang. De eerstgenoemde verbindingen dienen zoveel als mogelijk langs de kleinere bronbeekjes en in de droogdalen te worden aangelegd op gronden die agrarisch veelal van minder betekenis zijn. Bij laatstgenoemde verbindingen is dit niet altijd mogelijk. Ook bepaalde vormen van nieuwe natuur kunnen gerealiseerd worden in de vorm van agrarisch natuurbeheer. Hierbij blijven de gronden zoveel mogelijk in agrarisch eigendom. Er gelden uitzonderingen voor die situaties waar de belangen van de specifieke aanwezige natuurwaarden, niet inpasbaar zijn in vormen van agrarisch natuurbeheer. De verwerving van grond of beschikbare arealen in agrarisch gebruik voor de realisering van natuurterreinen en bos, mag niet ten koste gaan van de grondbehoefte voor de behoud van de levensvatbaarheid en ontwikkeling van agrarische bedrijven.
Het bovengeschetste streefbeeld is in het onderstaande per deelgebied / zone uitgewerkt. Aansluitend volgen enkele algemene beleidslijnen voor meer specifieke onderwerpen.

Plateaus
Zoals in het voorgaande gesteld liggen op de plateaus de meeste ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw-functie. Landschappelijk gezien wordt hier het behoud van de (relatieve) openheid van belang geacht, met name op de hoogste en vlakste delen. Bestaande landschapselementen dienen bij het agrarisch gebruik te worden ontzien. In incidentele gevallen kunnen kleine landschapselementen worden geamoveerd en elders gecompenseerd, mits deze landschappelijk van niet te grote waarde zijn, dit noodzakelijk is voor de landbouwkundige structuur en geen problemen oplevert ten aanzien van erosie. Het betreft hier altijd maatwerk, afhankelijk van de aanwezige waarden. Ofschoon de belangrijkste landschappelijke en natuurwaarden in de andere zones liggen, kunnen ook de

natuurontwikkeling droogdal bij Landsrade

natuurontwikkeling Loorberg bij Slenaken

jonge aanplant bij holleweg

karakteristieke populieren met maretak

plateaus maar weinig ruimte bieden aan andere functies. Voorkomen moet worden dat de plateaugebieden een willekeurige verzamelplaats worden voor voorzieningen en functies die in andere zones niet gewenst zijn, dit om te voorkomen dat de openheid te zeer wordt aangetast.

Flauwe hellingen en droogdalen
Ook hier geldt dat het over het algemeen gronden betreft met een relatief intensief landbouwkundig gebruik, veelal akkerbouw. Landschappelijk gezien is er een wat grotere afwisseling tussen akkers, weilanden en kleine landschapelementen dan op de open agrarische plateaus. Het behoud van dit afwisselende beeld is de basis van het gemeentelijke beleid in deze zone. Het agrarisch gebruik laat een toename zien van de maïsteelt, waardoor met name in de laatste maanden van het groeiseizoen de landschappelijke afwisseling plaatselijk weinig zichtbaar meer is. De inzet van het beleid is enerzijds erop gericht, waar mogelijk, de ecologische relaties tussen het beekdal en de hellingbossen cq de bossen op de schiervlaktes te herstellen. Hierbij wordt specifiek ingezet op gronden die minder agrarische waarden hebben, langs bronbeekjes, holle wegen en in en langs droogdalen. Anderzijds is het beleidsuitgangspunt om, aansluitend bij de Landschapsvisie Zuid-Limburg, de doorlopende structuur van de hellingbossen langs de beekdalen te versterken/herstellen. Omdat het hierbij in vrijwel alle gevallen om goede agrarische gronden gaat is vrijwilligheid (grondruil, inzet gronden in het kader van het gemeentelijk kwaliteitsmenu compensatie e.d). hier het uitgangspunt voor de korte termijn. Hierdoor kunnen al stapstenen worden gecreëerd om ecologische uitwisseling mogelijk te maken. Door een verdere afname van het aantal agrarische bedrijven ontstaan er op de lange termijn wellicht meer mogelijkheden.

Steile hellingen en droogdalen
Dit betreft over het algemeen hellingen met een grotere hellingshoek, waarvan de steilste delen zijn bebost. De bossen hebben een functie als onderdeel van de EHS, in het tegengaan van erosie, in de landschappelijke afwisseling en voor het recreatief medegebruik. Het beleid is gericht op afronding van de landinrichtingsprojecten. Plaatselijk zullen in dit kader nieuw bos of bosschages worden aangeplant. In de tussengelegen halfopen gebieden worden kleine landschapselementen (graften, lijnvormige beplantingen e.d.) hersteld of aangeplant. Afhankelijk van het beheer kan zich bos, half-open natuurlijk grasland en struweel ontwikkelen. Deze hebben vooral een landschappelijke functie, maar dragen vooral op de steilere hellingen ook bij aan erosiebestrijding. Natuur- en landschapsontwikkeling buiten de landinrichtingsprojecten dient zoveel mogelijk te worden gerealiseerd met behoud van de gronden door de agrariërs. Beheer en gebruik dienen dan op de gewenste natuur- en landschapsontwikkeling te worden afgestemd.

Beekdalbodems
Het beleid is in deze zone gericht op een verdere transformatie van een agrarisch cultuurlandschap met landschappelijke en natuurlijke elementen naar een half-natuurlijk landschap door natuurontwikkeling in combinatie met agrarisch natuurbeheer. Door een extensiever beheer van de gronden zullen scherpe lijnen en grenzen in het landschap gedeeltelijk vervagen of verdwijnen en zullen er overgangssituaties ontstaan van natte vegetaties naar bloemrijke graslanden, ruigtekruiden, struweel en bos-opstanden. Daarbij dient de halopenheid wel behouden te blijven. De maatregelen zijn er hier vooral op gericht het natte karakter van de dalbodems, de gedeeltelijke beslotenheid en de continuïteit van het beekdalenpatroon te versterken. Dit onder andere door extensivering van de landbouw, vermindering dan wel beëindiging van drainage en het weer laten meanderen van de beken. Door laatstgenoemde maatregelen neemt ook de retentiecapaciteit van de beekdalbodem toe.

Stiltegebieden (niet zonegebonden)
Deze zijn in principe niet zonegebonden, maar zijn toch vooral gelegen in de zone steile hellingen en droogdalen. Het beleid is hier gericht op het voorkomen van activiteiten en functies die teveel geluid (hoger dan het achtergrondgeluid) veroorzaken. Nieuwe bebouwing is binnen stiltegebieden niet gewenst.

Waterbeheer (niet zonegebonden)
Vanuit de hoofduitgangspunten “Duurzame leefbaarheid” en het “behoud en de bescherming van het basiskapitaal”, wordt ook zoveel mogelijk (en binnen bereik en de verantwoordelijkheden van de gemeentelijke overheid) gestreefd naar een duurzaam waterbeheer, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Het waterbeheer is in feite niet zonegebonden, wel is het zo dat de ingrepen per zone soms verschillend zullen zijn Veel maatregelen in het kader van kwantitatief en kwalitatief waterbeheer, zoals de aanleg van regenwaterbufers onder aan de droogdalen, niet grondkerende bewerking op de hellingen, planologische regeling van meanderzones in de beekdalen, afkoppeling en geleiding van regenwater en kwaliteitsverbetering van het oppervlaktewater, zijn in gemeentelijke waterplannen opgenomen, deels reeds in het recente verleden gerealiseerd of momenteel in uitvoering dan wel planning. Waterschap, gemeenten en agrariërs zijn voor de uitvoering hiervan verantwoordelijk.
Door deze maatregelen wordt te snelle waterafvoer uit het gebied tegengegaan en kunnen plaatselijk vochtige bodems ontstaan of worden ontwikkeld, die in ecologisch opzicht

beweide boomgaard

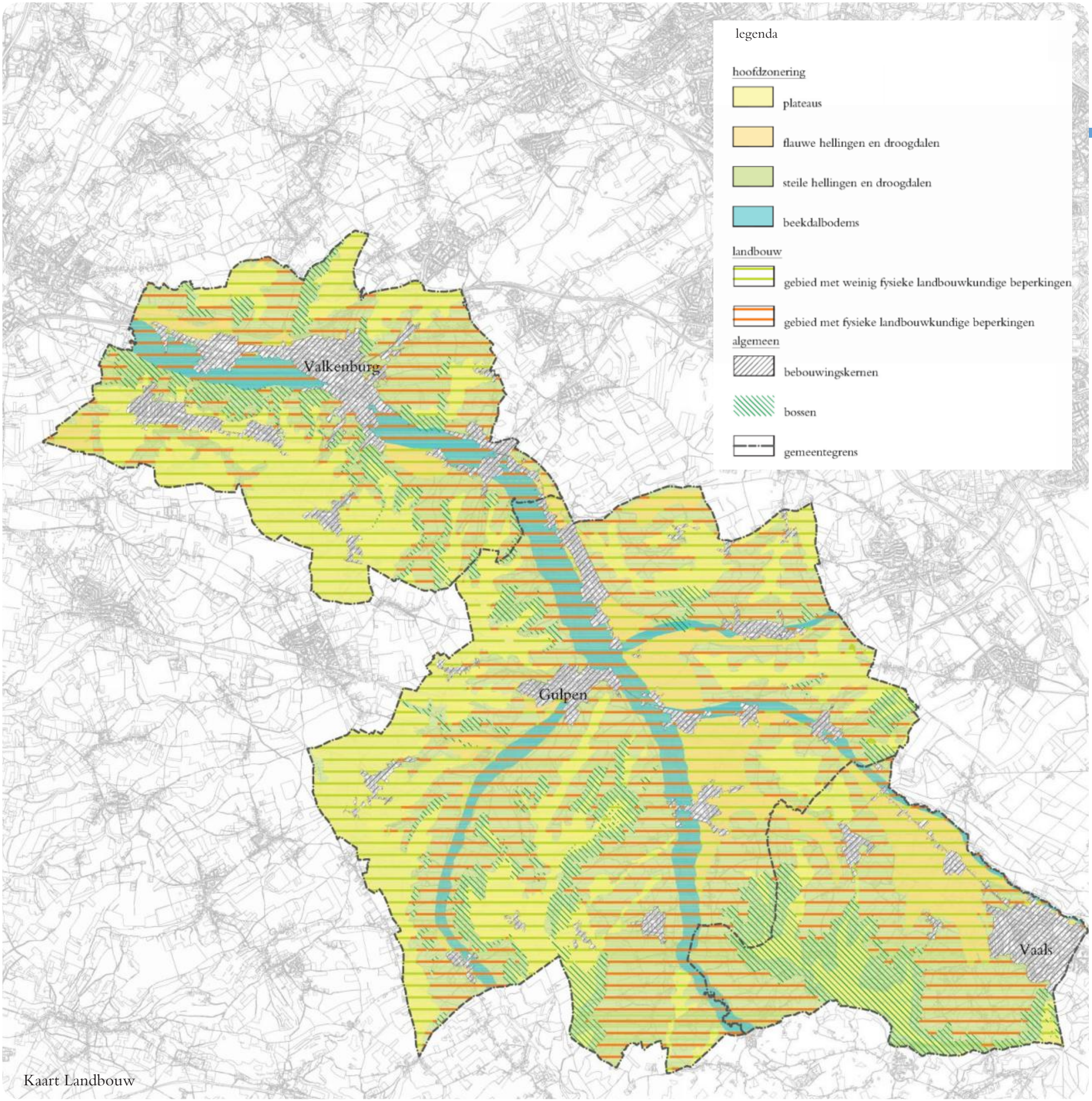
van belang zijn. Het Waterschap Roer en Overmaas is de belangrijkste instantie bij uitvoering en bewaking. De rol van de gemeenten is vooral gelegen in de planologische besluitvorming en regeling hieromtrent. In toenemende mate vindt binnen het Heuvelland ”vermaïsing” plaats. Grasland wordt ingezaaid met maïs. Met name in het voor- en najaar betekent dit dat het watervasthoudend vermogen van de bodem hierdoor verminderd. Erosiebeperkende maatregelen hebben hun vruchten afgeworpen. Voorkomen moet worden dat nieuwe maatregelen door wijziging van het bodemgebruik noodzakelijk zijn. Vooralsnog zijn er voor de gemeenten buiten de eerdergenoemde instrumenten weinig mogelijkheden om hier een rol in te spelen. Indien het landschap er sterk op achteruitgaat dan wel water- en modderoverlast weer toenemen, zal in overleg met de agrarische sector,en het Waterschap worden bekeken welke oplossingen hiervoor aan te dragen zijn.

Naast het oppervlaktewater is het grondwater van belang. Binnen het plangebied zijn de grondwater-beschermingsgebieden en waterwingebieden Roodborn (omgeving Eys), IJzeren Kuilen en De Tombe (ten zuiden van de kern Berg) gelegen. Het beleid is vooral gericht op het behoud van de kwantiteit en de kwaliteit hiervan. Binnen het bestemmingsplan voor het buitengebied is de bescherming hiervan geregeld.

landschap bij Schuttebergsweg Vaals

droogdal bij Trintelen

regenwaterbuffer bij Overeys



Kaart Landbouw

3.2.3 Landbouw

Streefbeeld voor de lange termijn

Gestreefd wordt naar een vitale, innovatieve en duurzame landbouw met voldoende ruimte voor gebiedseigen bedrijvigheid, waar mogelijk in combinatie met toeristisch-recreatieve en zorgfuncties. Deze landbouw biedt directe en indirecte werkgelegenheid en heeft een belangrijke rol in het beheer van de kwaliteiten van het buitengebied (basiskapitaal), waar ook andere functies als landschap en natuur deel vanuit maken. Het is nodig een attitude te ontwikkelen om innovaties en de daarmee samenhangende en benodigde dynamiek, op gang te brengen. De landbouw zal worden gestimuleerd om de dialoog aan te gaan met andere sectoren als natuur en landschap, toerisme en recreatie en zorg om te bezien welke synergie er te behalen is. Door verbreding kan er een toegevoegde waarde voor de eigen sector, maar ook voor de andere genoemde sectoren worden bereikt.

Uitwerking voor de korte termijn

In het navolgende wordt in het eerste deel ingegaan op het niet zonegebonden beleid ten aanzien van de landbouw. Beleid dat in het gehele buitengebied van de 3 gemeenten van toepassing is en niet afhankelijk is van de zone waarin de nieuwe ontwikkeling plaatsvindt. Daaropvolgend wordt ingegaan op het beleid in de eerder onderscheiden zones.

niet-zonegebonden beleid

Nieuwvestiging van niet-grondgebonden bedrijven en glastuinbouwbedrijven is in geen enkele zone toegestaan. Er wordt binnen het structuurvisiegebied gestreefd naar een verdere afname van de niet-grondgebonden landbouw. Glastuinbouwbedrijven zijn er niet, wel enkele akkerbouwbedrijven met boogkassen (tunnels). Uitbreiding hiervan is alleen onder voorwaarden (LKM) mogelijk. Buiten de agrarische bouwkavel/-bouwblokken zijn geen boogkassen toegestaan met een hoogte van meer dan 1,5 meter. Nieuwbouw van kassen niet zijnde boogkassen is niet toegestaan.

Plattelandsverbreding is in alle zones toegestaan, mits niet strijdig met andere toegestane functies binnen die zones en voor zover landschappelijk inpasbaar. Gedacht kan worden aan vormen van agrotoerisme, zorgverlening en de verwerking en vermarkting van eigen producten, een en ander resulterend in vormen van “gemengde bedrijven-nieuwe stijl”. Verbredingsactiviteiten op het gebied van andere economische sectoren, dienen overigens te passen binnen het daarvoor geldend sectoraal beleid (bijvoorbeeld toeristisch-recreatief en ecologisch beleid). Nieuwe recreatieve ontwikkelingen of andere nieuwe functies binnen het kader van plattelandsontwikkeling met inbegrip van functiewijzigingen van leegstaande of vrijkomende agrarische bebouwing, mogen geen belemmeringen inhouden voor de bestaansbasis en mogelijkheden van de bestaande agrarische bedrijfsvoering op nabij gelegen agrarische bedrijven. In het algemeen geldt voor de plattelandsontwikkeling dat primair gebruik dient te worden gemaakt van bestaande bebouwing.

Het assortiment van boerderijwinkels dient zoveel mogelijk beperkt te blijven tot de verkoop van streekeigen geteelde producten en verwerking daarvan. Verkoop of levering van andere of aanvullende producten of diensten is alleen mogelijk, voor zover daarin binnen het afzetgebied (nabij gelegen kern(en) en omgeving) niet in is of wordt voorzien. Er dient geen concurrentie ten opzichte van de bestaande detailhandel in de kernen op te treden.

De voorwaarden voor het kamperen bij de boer zijn bij de 3 gemeenten verschillend, maar voor alle 3 de gemeenten geldt, dat er een bovengrens is aan het aantal bedrijven of kampeerplaatsen en de voorkeur wordt gegeven aan verblijfsaccommodatie binnen de bebouwing en dat randvoorwaarden worden gesteld aan de inpasbaarheid van het kamperen bij de boer binnen de omgeving. Bezien wordt of in de toekomst een bepaalde afstemming mogelijk is, maar vooralsnog wordt van het eigen gemeentelijke beleid uitgegaan.

In beginsel dienen alle agrarische gebouwen en bouwwerken op de agrarische bouwkavel gebouwd te worden.

Uitbreiding dan wel nieuwvestiging van grondgebonden landbouw kan binnen de daarvoor aangewezen gebieden alleen binnen de mogelijkheden van het LKM (binnen deze structuurvisie vertaald in een gemeentelijk kwaliteitsmenu (gkm). Bij de daartoe te maken afwegingen wordt ernaar gestreefd reeds bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten.

Ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB’s) geldt, dat niet alleen (beschermde) monumentale panden, maar ook karakteristieke en beeldbepalende panden zoveel mogelijk behouden dienen te blijven. Dat vereist passende functies. Mogelijkheden kunnen liggen in omvorming tot woonbebouwing en/of functies die passen binnen de kaders van plattelandsontwikkeling. Voor monumentale panden en overige karakteristieke en/of beeldbepalende panden verdienen nieuwe functies binnen de kaders van plattelandsontwikkeling in beginsel de voorkeur boven omvorming tot woonfunctie. Leidraad daarin is het streven

grootschalige akkerbouw bij Wittem

grootschalige ruilverkaveling bij Wijlré

grondgebonden landbouw in het beekdal van de Geul

Bietenoogst

naar het zoveel mogelijk behouden van de ruimtelijke en functionele kenmerken van het gebouw in relatie met de omgeving. Andere dan passende functies binnen de kaders van plattelandsontwikkeling, worden hiermee niet geheel uitgesloten. De gemeenten wensen in goed overleg met de sector en met name de standsorganisaties het voorgestane beleid daadwerkelijk te bevorderen en binnen haar mogelijkheden tot uitvoering te brengen. Dat geldt op de eerste plaats voor de voorwaardenscheppende functie in planologisch-juridisch opzicht. Daarbij moet met name worden gedacht aan de mogelijkheden van plattelandsontwikkeling voor ondersteuning en/of versterking van de agrarische sector.

De ruimtelijke en functionele zonering stelt, zoals in het voorgaande aangegeven, bepaalde voorwaarden aan het agrarisch grondgebruik. De beleidsuitgangspunten die hierop gericht zijn komen in het navolgende als eerste aan de orde.

Plateaus
In deze zone wordt plaats geboden aan een concurrerende grondgebonden landbouw, voor zover dit binnen de wettelijke kaders ten aanzien van onder meer het milieubeleid mogelijk is. In de praktijk betekent dit dat deze beleidsruimte vooral door akkerbouwbedrijven zal worden gebruikt, hoewel dit geen doel op zich is. Niet intensieve veehouderij of fruitteelt is vanzelfsprekend ook mogelijk, maar zal in de praktijk minder voorkomen. De plateaugebieden bieden in principe mogelijkheden voor de eventuele omvorming van vooral akkerbouw naar meer intensieve tuinbouw-teelten. Gezien de visuele impact die bepaalde teelten kunnen hebben op de openheid is het beleid hier zeer terughoudend in en wordt per geval besloten of maatwerk mogelijk is. Uitbreiding van bestaande of vestiging van nieuwe agrarische bouwkavels is mogelijk onder de onder 3.1. voor deze zone genoemde voorwaarden.

Flauwe hellingen en droogdalen
In deze zone zijn in principe mogelijkheden voor zowel akkerbouw als veeteelt. Het betreft meestal akkerbouw, omdat de hellingshoek in het algemeen klein is. Met de sector zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop deze akkerbouw afhankelijk van de hellingshoek wordt uitgeoefend (o.a. over niet grondkerende bewerking en aanleg van grasstroken). De verantwoordelijkheid voor de juiste invulling hiervan wordt bij de individuele agrariër gelegd. Ter beperking en de bestrijding van (de kans op) bodemerosie en wateroverlast, wordt zeker op de wat steilere hellingen gestreefd naar het behoud van het bestaande graslandareaal, de omvorming van akkerland naar weiland en het behoud van kleine landschapselementen en beplantingsstroken.
De wijnbouw/druiventeelt die relatief recent in het heuvelland weer tot ontwikkeling is gekomen wordt, wat betreft het grondgebruik, beleidsmatig gezien als een reguliere agrarische productievorm. De hellingen, in het bijzonder de (niet te steile) op de zon georiënteerde zuidhellingen, zijn voor deze teeltvorm geschikt. Voor verwerking/vermarkting en verbreding (wijnproeverij en verkoop) dienen, zoals bij andere verbredingactiviteiten, de mogelijkheden te worden gezocht binnen de grenzen van de bouwkavel en primair in de bestaande bebouwing. Mogelijkheden voor deze specifieke vorm van landbouw worden dan ook vooral in deze zone gezien. In het algemeen gelden voor uitbreiding van bestaande of vestiging van nieuwe agrarische bouwkavels binnen deze zone de onder 3.1. genoemde voorwaarden.

Nieuwvestiging van grondgebonden akkerbouw- en melkveehouderijbedrijven in de twee genoemde zones dient gepaard te gaan met verbetering van de omgevingskwaliteiten (LKM/gkm). In eerste instantie dient te worden gekeken naar vestigingsmogelijkheden in goed gelegen vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's). Bestaande bedrijven die binnen de EHS-gebieden zijn gelegen, behouden gelimiteerde ontwikkelingsmogelijkheden (in eerste instantie alleen binnen de bouwkavelgrenzen, tenzij actieve en daadwerkelijke verplaatsing mogelijk is. Uitbreiding buiten de bouwkavel kan alleen plaatsvinden in combinatie met maatregelen voor natuurcompensatie (voor verlies van natuur en/of landschappelijke waarden).

Steile hellingen en droogdalen
In deze zone is het beleid gericht op het stimuleren van vormen van beheerslandbouw, waarbij agrariërs een deel van hun inkomen halen uit het onderhouden van kleine landschapselementen en/of het op een meer natuurlijke wijze bewerken van hun gronden. Ofschoon een menging van weiland en akkerland tot op zekere hoogte een afwisseling in het landschap met bijbehorende landschappelijke kwaliteiten kan bieden, zijn de natuurlijke waarden in deze zone vooral gediend met een combinatie van weiland en kleinschalige landschapselementen in combinatie met bosschages en bos. De landbouw dient in de hellinggebieden, zeker op de steilere hellingen, rekening te houden met de fysieke beperkingen van het landschap (hellingen, erosie en kleinschaligheid) en dient naast de algemene beheersfunctie, ook zoveel mogelijk functies te vervullen ten aanzien van het beheer van kleinschalige landschapselementen en waar mogelijk natuurbeheer. Beheer is met name gericht op het behoud van kleinschalige landschapselementen. Bepaalde vormen

verkoop streekproducten Eschberg

verkoop bij de boerderij in Gulpen

slow food Eyserhalte

schaapskudde bij Cottessen

van natuurbeheer vergen een specifieke deskundigheid die niet altijd bij agrariërs aanwezig is. Natuurbeherende instanties zijn voor deze vormen de voor de hand liggende organisaties.

Beekdalbodems
Ook in deze zone is het beleid gericht op het stimuleren van vormen van beheerslandbouw en vervult de landbouw in hoofdzaak een aanvullende rol op de hoofdfunctie natuur. Omdat met name de Geuldalbodem noordwestelijk van Gulpen relatief vlak is komt akkerbouw hier plaatselijk nog voor. Veehouderijen moeten in deze zone voldoende perspectief hebben om zodoende het areaal aan grasland te behouden. Een meer natuurlijk beekdal vraagt om een hogere grondwaterstand in combinatie met weidegrond en eventueel beheerslandbouw. Vanuit de gemeenten zal geen grondbeleid worden gevoerd en niet actief gestuurd worden op verandering van de landbouw op de beekdalbodems. Verwacht wordt dat natuurorganisaties, het Waterschap en de agrariërs hier zelf door uitruil van gronden e.d. vorm aan zullen geven.

De omschakeling naar vormen van landbouw die meer zijn gericht op beheer van landschappelijke elementen in de twee laatstgenoemde zones zijn bedrijfseconomisch gezien ongunstig voor moderne bedrijven. Indien en waar mogelijk dienen agrariërs gecompenseerd te worden voor kostprijsverhogende beperkingen die voortvloeien uit het aanpassen van hun bedrijfsvoering aan de gewenste ontwikkeling van natuur en landschap, die planologisch is vastgelegd. De 3 gemeenten zullen bezien of er buiten de reguliere regelingen op internationaal, landelijk en provinciaal niveau mogelijkheden zijn. Dit om marktconforme financiële vergoedingen te genereren ten behoeve van agrariërs voor een bijdrage in landschapsbeheer en daarmee het behoud en onderhoud van het basiskapitaal (bijvoorbeeld inzet toeristenbelasting of gkm-gelden). Het in eigendom laten houden en onderhouden van gronden met landschappelijke waarden door agrariërs is in principe maatschappelijk gezien goedkoper, dan het laten aankopen en beheren door natuurorganisaties. Bovendien wordt hierdoor de druk op de gronden kleiner. Om die redenen dient die beheersvorm (agrarisch landschapsbeheer) zoveel mogelijk ontwikkeld en ingebed te worden. Tussen de provincie Limburg en de Limburgse Land- en Tuinbouwbond (LLTB) zijn hierover in de Verklaring van Roermond (VvR) afspraken gemaakt . De verklaring behelst onder andere een pakket maatregelen, om de betrokkenheid van de landbouw bij het realiseren van de plattelandsdoelen te vergroten. Uit het oogpunt van effectiviteit en continuïteit zal in het algemeen financieel-technische ondersteuning vooralsnog alleen plaatsvinden via inbedding in bijdrageregelingen van hogere overheden en/of andere betrokken organisaties. De gemeenten zullen meer in het algemeen een actievere rol spelen in de zorg voor de belangen van de landbouw ten aanzien van de verschillende functies en mogelijkheden binnen het kader van een duurzame leefbaarheid.
Vanaf 2013 zullen naar verwachting Europese subsidies voor de landbouw worden gekoppeld aan natuur– en landschapsonderhoud. Bezien dient te worden in hoeverre koppeling aan het in het voorgaande genoemde kan leiden tot meereffect. Met name in de halfopen en besloten natuurlijke hellingen en droogdalen halfopen natuurlijke beekdalen kan deze Europese maatregel een meerwaarde hebben. Omdat al ongeveer de helft van de agrarische bedrijven aan landschapsonderhoud doet liggen hier duidelijk mogelijkheden voor de agrarische sector

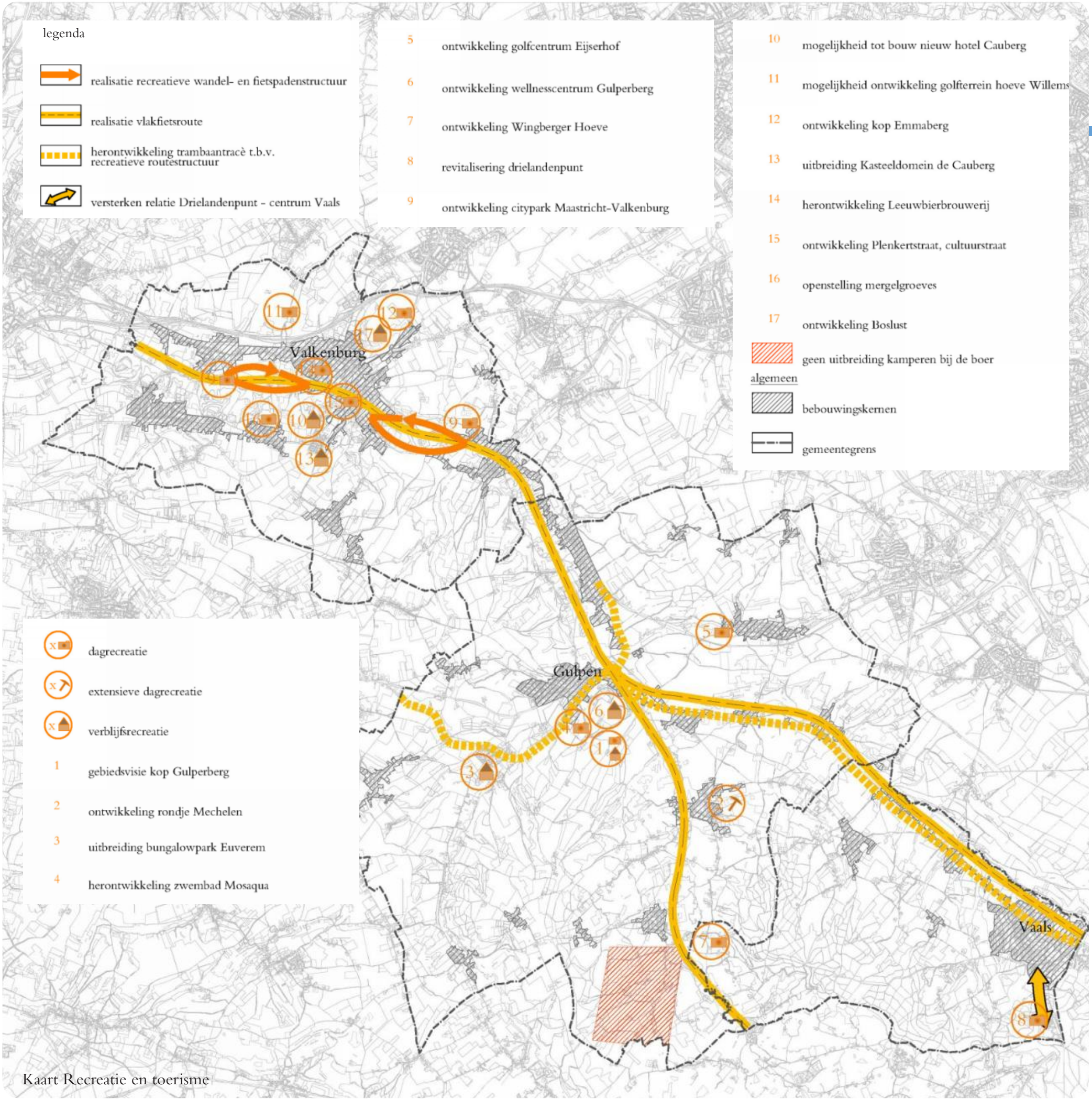
Schaalvergroting van de agrarische bedrijven moet afgestemd worden op behoud en versterking van karakteristieke natuurlijke en landschappelijke waarden in de betreffende zone en mag deze niet in belangrijke of in onevenredige mate aantasten. Door de natuurlijke handicaps zal een vrije concurrentiepositie op wereldmarktniveau niet haalbaar zijn en is die ook niet nastrevenswaardig. Het beleid is gericht op optimalisering van de kansen en mogelijkheden in afstemming met de gegeven beperkingen en randvoorwaarden. Het doel is het behoud van tenminste een minimum aantal goed renderende (verbrede)-agrarische bedrijven, om het grootste deel van het landelijke gebied te beheren.

Voor teeltondersteunende voorzieningen wordt het provinciaal beleid gevolgd. Dit is opgenomen in de provinciale Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen 2011. Hierin is wel sprake van een zonering. Zo worden op de beekdalbodems teeltondersteunende voorzieningen niet toegestaan en is er specifiek beleid voor teeltondersteunende voorzieningen in de droogdalen, hellingen met een bepaald hellingpercentage en de open plateaugebieden. De zonering is gebaseerd op de Landschapsvisie Zuid-Limburg en loopt daarmee parallel met de structuurvisiezonering.

samenspel tussen landbouw en landschap

landbouw en extensieve recreatie

schaalvergroting betekent grote aparatuur



Kaart Recreatie en toerisme

3.2.4 Recreatie en toerisme

Streefbeeld voor de lange termijn

Gestreefd wordt naar het behoud en waar mogelijk de (selectieve) versterking van de recreatieve en toeristische functie van het buitengebied. Deze is van belang als directe inkomstenbron voor ondernemers, werkgelegenheid in de sector en in de toelevering en de instandhouding van voorzieningen. Een duurzame en concurrerende ontwikkeling van het toeristisch-recreatieve product betekent echter ook een afstemming met de natuurlijke en landschappelijke draagkracht van het gebied en behoud van de leefbaarheid. De nadruk zal,zeker gezien de verzadiging die er op macroniveau heeft plaatsgevonden, meer dienen te liggen op kwaliteitsverbetering van het toeristische product dan op alleen kwantitatieve uitbreiding van dag- en verblijfsrecreatieve functies.

Uitwerking voor de korte termijn

Het toeristisch-recreatieve beleid voor het buitengebied wordt in het navolgende niet specifiek per zone besproken. Wel geldt het algemene beleid ten aanzien van nieuwe bebouwing in de onderscheiden zones Uitgangspunt zijn de in het plangebied voorkomende recreatievormen, waarbij indien er sprake is van zonegebonden beleid dit nadrukkelijk aan de orde zal worden gesteld. Dit onderdeel geldt zowel voor de korte als lange termijn

Dagattracties

Het toeristisch recreatieve beleid in het algemeen en voor het buitengebied in het bijzonder is binnen de 3 gemeenten gericht op behoud en waar mogelijk kwaliteitverbetering van dagrecreatieve attracties. Verdere uitbreiding van het aantal pretparkachtige dagattracties wordt niet voorgestaan. In het geval van achteruitgang en mogelijke sluiting zal afhankelijk van de omgevingskenmerken worden gestreefd naar passende nieuwe formules, die aansluiten bij de bestaande toeristische structuur, dan wel een nieuwe markt aanboren. Landschappelijke inpassing in de leefomgeving is voorwaarde. Het invullen van dit soort locaties met andersoortige functies, zal per geval worden afgewogen (maatwerk).

Verblijfsrecreatieve voorzieningen

Voor de verblijfsrecreatie is het beleid vooral gericht op kwaliteitsverbetering, seizoensverlenging en –spreiding en het beter aansluiten op de marktvraag. Ten aanzien van de verdere toename van het aantal vakantiebungalowparken en kampeerterreinen wordt in onderlinge afstemming en met de omliggende regio een terughoudend beleid gevoerd. Indien er sprake is van een kwaliteitsverbetering van natuur en landschap, er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bestaande aanbod aan overnachtingsmogelijkheden in de sector en er bij voorkeur sprake is van een fysieke aansluiting op en van een koppeling aan de voorzieningen van een grotere kern, wordt omzetting van camping naar bungalowpark niet uitgesloten. Daarbij dient tevens te worden bezien of deze omzetting geen nieuwe vraag naar kampeermogelijkheden elders binnen het gebied oproept (bijvoorbeeld kamperen bij de boer of nieuwe reguliere campings). Uitbreiding is wel mogelijk, indien de noodzaak van schaalvergroting aantoonbaar is en een kwaliteitsverbetering van de voorziening zelf en de directe omgeving kan worden bereikt. Uitgangspunt is een streekeigen karakter, uitgaande van het behoud en versterking van het basiskapitaal (natuur, landschap en cultuurhistorie) met een koppeling aan het gemeentelijke kwaliteitsmenu (gkm) Ten aanzien van kamperen bij de boer voeren de 3 gemeenten, zoals eerder gesteld, een restrictief beleid, dat voor elk van de gemeenten op een andere manier wordt ingevuld (zie paragraaf 3.3.). De voorkeur gaat echter uit naar ontwikkeling van verblijfsaccommodatie binnen de bestaande bebouwing, onder andere op (voormalige) agrarische bedrijven en binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De dalende demografische ontwikkeling die reeds een aantal jaren gaande is in de 3 gemeenten en die op termijn ook op de reguliere woningmarkt zal doorwerken biedt mogelijkheden voor uitbreiding van verblijfsrecreatieve eenheden binnen de bestaande woningvoorraad en tweede woningen. Voor de hotel- en pensionbranche is het beleid gericht op aanpassing aan de eisen van de tijd. Dat betekent vooral kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging. De omvorming van deze voorzieningen naar wonen is gezien de woningmarktontwikkeling binnen Zuid-Limburg, niet voor de hand liggend.
Uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen kan, indien landschappelijk inpasbaar alleen plaatsvinden onder het regiem van het gemeentelijk kwaliteitsmenu. Dit betekent dat er sprake moet zijn van kwaliteit ter plekke van de nieuwaanleg en van compensatie in de zin van het verbeteren van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit. Op de halfopen en besloten steilere hellingen, in de droogdalen en op de halfopen natuurlijke beekdalbodems wordt geen uitbreiding van het aantal toeristisch-recreatieve ondernemingen toegestaan. Alleen in relatie tot toeristisch-recreatieve en landschappelijke kwaliteitsverbetering kan uitbreiding van bestaande bedrijven hier worden overwogen.

toerisme in Valkenburg

Miljoenenlijntje / ZLSM

bungalowpark in Vaals

klimcentrum Rocca Gulpen

locatie nieuwe golfbaan Eys

wandelen bij kasteel Wittem

Mosaqua Gulpen

welness Gulperberg

camping Gulperberg

kasteeldomein Cauberg

kamperen bij de boer in Terziet

hotel bij Epen

Extensieve dagrecreatie
Ook voor extensieve dagrecreatieve voorzieningen (wandelen, fietsen, e.d.) en ondersteunende voorzieningen (horeca, informatievoorziening, e.d.) gaat het beleid uit van kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging. Er is al sprake van een uitgebreid fiets- en wandelpadennetwerk. Uitbreiding van de wandelpadenstructuur is alleen plaatselijk nodig (bijvoorbeeld Geuldalwandelroutes in lussen vanuit Valkenburg). Uitgangspunt dient te allen tijde te zijn, dat de recreatieve druk zodanig geleid en gedoseerd wordt dat er geen overbelastingssituaties ontstaan. Uitbreiding kan ook plaatsvinden door wandelingen te koppelen aan een thema bijvoorbeeld bijzondere archeologische of cultuurhistorische objecten. Fysieke uitbreiding van de padenstructuur is buiten de eerdergenoemde lussen over het algemeen niet of nauwelijks nodig. Verbetering van bestaande routes plaatselijk wel. De 3 gemeenten willen binnen dit kader de mogelijkheden onderzoeken (zoals in Vaals al met één route heeft plaatsgevonden) om het bestaande wandelnetwerk plaatselijk geschikt te maken voor mensen met beperkingen ten aanzien van het wandelen (ouderen, invaliden, kinderwagens). Het gaat daarbij vooral om aanpassing van delen van het bestaande netwerk met wellicht hier en daar een kleine uitbreiding.
Voor het fietspadennetwerk geldt dat plaatselijk bestaande routes dienen te worden verbeterd, ontbrekende stukken dienen te worden ingevuld en er meer samenhang dient te worden aangebracht tussen de routes. Uitbreiding van het fietsroutenetwerk in het Heuvelland betekent veelal de combinatie van regulier gebruik (schoolgaand- en werkfietsverkeer in combinatie met toeristisch-recreatief fietsverkeer). Op sommige tracés is ter vergroting van de veiligheid de realisatie van fietsstroken, fietssuggestiestroken of in een enkel geval vrijliggende fietspaden noodzakelijk. In paragraaf 3.3. is dit per gemeente beschreven. De aanleg van een vlakfietsroute Maastricht-Vaals is beleidsuitgangspunt, waarbij voor het onderdeel Schin op Geul - Vaals nog een tracé moet worden uitgestippeld. Deze toeristische route zou deels ook door utilitair fietsverkeer kunnen worden gebruikt. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande routes en zo weinig mogelijk ingrepen te laten plaatsvinden in het kwetsbare landschap.

De doorontwikkeling van de elektrische fiets biedt mogelijkheden om makkelijker een heuvel te nemen. Hierdoor wordt het Heuvelland beter per fiets ontsloten. Uitbreiding van het aantal oplaadpunten en verhuurmogelijkheden betekent een vergroting van de goed-weer-mogelijkheden. Hiervoor zijn relatief geringe investeringen nodig. Het beleid is erop gericht initiatieven in die richting, die ook het autoverkeer in het heuvelland kunnen doen verminderen, te stimuleren. De verhuur van eerdergenoemde elektrische fietsen, maar ook elektrische scooters (in plaats van de huidige bromscooters) passen binnen dit beeld.

Een aparte vorm van extensieve dagrecreatie wordt gevormd door het agrotoerisme. In het kader van de plattelandsverbreding wordt de ontwikkeling van kleinschalige agro-toeristische dagrecreatieve voorzieningen gesteund, indien deze geen belemmeringen vormen voor de bedrijfsvoering van nabij gelegen agrarische bedrijven.

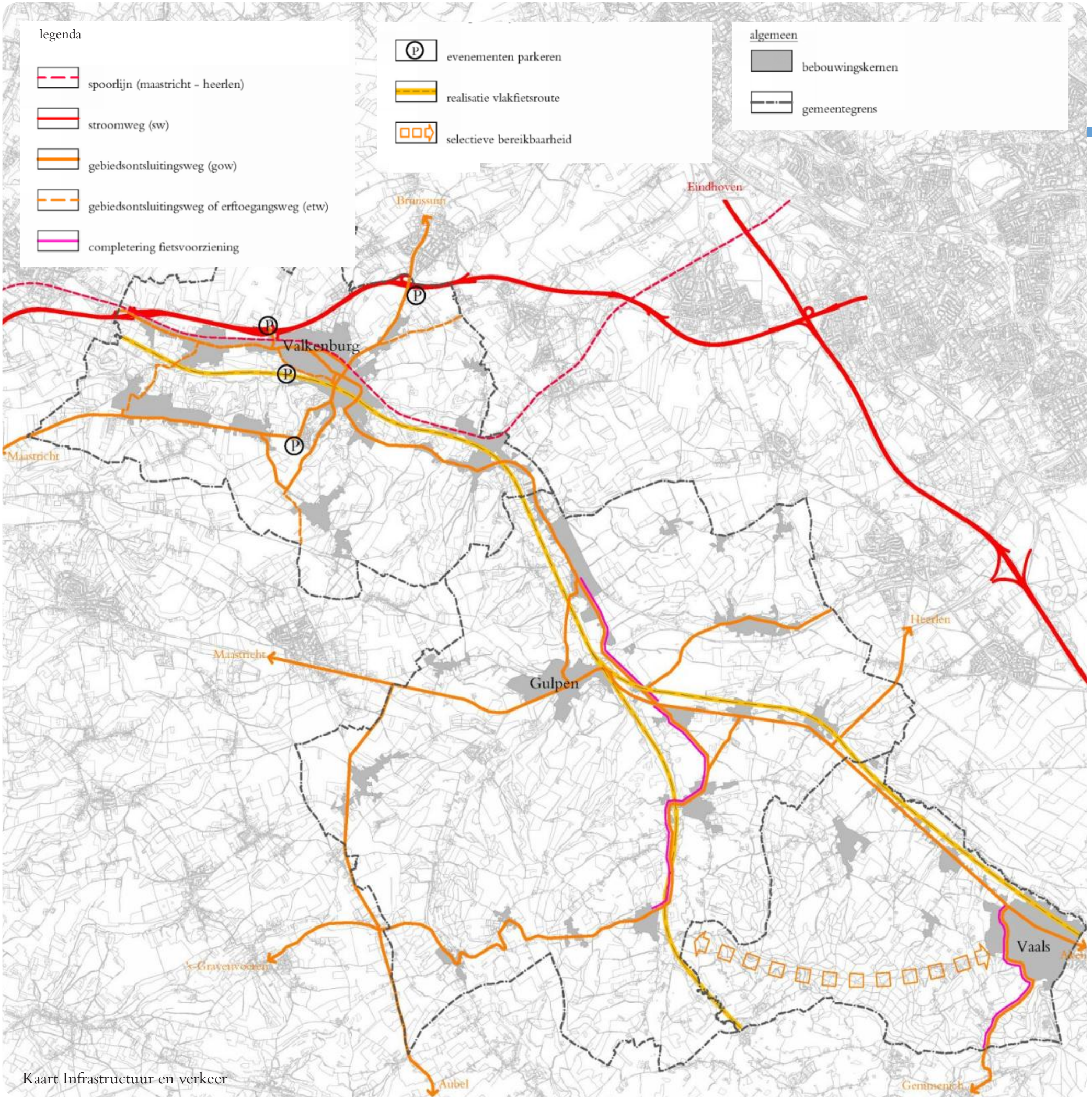
Evenementen
Evenementen zijn kortdurend (meestal dag of weekend), soms jaarlijks terugkerend en met een tijdelijke ruimtelijke inpact. Het beleid is gericht op wederzijdse afstemming over data, locatie(s), frequentie en omvang / aantal deelnemers en daarmee op het voorkomen van overlast voor de leefomgeving (met name bij toertochten). Bij evenementen van grotere omvang is de parkeerproblematiek een belangrijk item. Hiervoor dienen tijdelijke voorzieningen te worden getroffen, waarbij het beleid erop gericht is dit planologisch te regelen. In de structuurvisie zijn de grotere tijdelijke parkeerlocaties opgenomen.

Toeristisch-recreatief gezien is er sprake van een bepaalde overlapping tussen de gemeenten. Deze blijft bestaan, maar voor de toekomst wordt met name ingezet op de toeristisch-recreatieve eigenheid per gemeente. Valkenburg aan de Geul zet vooral in op dagattracties, grootschalige verblijfsrecreatie, horeca en evenementen, waarbij vooral de kern Valkenburg de grote trekker is. Vaals richt zich, in relatie met de citta-slow gedachte, in de toekomst vooral op bezinningstoerisme binnen een rustige en natuurlijk omgeving. In Gulpen-Wittem is de spreiding van verblijfsrecreatieve elementen binnen de kernen groot, met een nadruk op het oostelijke deel van de gemeente. Wandelen en fietsen en genieten van natuur, landschap en cultuurhistorische elementen binnen een afwisseling van kleinschalige en grootschalige landschappelijke eenheden, zijn hier belangrijke vormen van recreatie. Wat de gemeenten gemeen hebben is grote nadruk op kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging en meer luxe en welzijn voor de gasten.

omgeving hoeve Beekstraat

omgeving hoeve Heihof

kasteel Vaalsbroek



Kaart Infrastructuur en verkeer

3.2.5 Infrastructuur en verkeer

Streefbeeld voor de lange termijn

Streefbeeld is een compleet, veilig en kwalitatief goed wegennet in het buitengebied voor alle verkeersdeelnemers, zodanig vormgegeven dat dit niet - anders dan strikt noodzakelijk - ten koste gaat van het basis¬kapitaal (natuur en landschap). Openbaar en collectief vraagafhankelijk vervoer voorzien minimaal in de primaire vervoersbehoefte van diegenen die niet over eigen vervoer beschikken, maar bieden ook een goed alternatief voor de auto. Er is sprake van selectieve bereikbaarheid van belangrijke functies in het buitengebied. Gemotoriseerd (vooral dagrecreatief) verkeer is tot aanvaardbare proporties teruggedrongen, waardoor er meer ruimte is voor langzaam verkeer. Er is relatieve rust en stilte, passend bij de uitstraling van de landelijke gemeenten. Het verkeer stroomt voldoende door en er is voldoende en passende parkeergelegenheid. De modal split is ondanks de autonome groei van het autoverkeer verschoven in de richting van openbaar vervoer en fiets. “Elektrisch verkeer” (auto’s, scooters en fietsen) vormt een substantieel deel van de vervoermiddelen.

Uitwerking voor de korte termijn

Gemotoriseerd verkeer

Met het completeren van het op- en afrittenstel van de A79 bij Strabeek en de aanpassing van de N595 in de kern Wijlré wordt de wegenstructuur voor het gemotoriseerd binnen het structuurvisiegebied op hoofdlijnen compleet geacht. Op onderdelen kunnen er ten behoeve van de verkeersveiligheid en de doorstroming of ter beperking van de verkeersoverlast aanpassingen in de wegenstructuur plaatsvinden. Het betreft dan reconstructies van de bestaande structuur (bijvoorbeeld aanleg rotondes e.d.). Het beleid ten aanzien van infrastructuur en verkeer is in principe niet zonegericht. Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen van enige omvang in de beekdalbodems (die overigens op dit moment niet worden voorzien), dient echter het zwaarwegende belang te worden aangetoond.

Geconstateerd wordt dat het nog steeds toenemende dagrecreatief verkeer zijn grenzen binnen het kwetsbare Heuvelland op piekmomenten bereikt heeft en soms overschrijdt. Verdere groei zal leiden tot aantasting van het basiskapitaal en de leefbaarheid. Het beleid is dan ook gericht op het terugdringen van pieken in het gemotoriseerd dagrecreatief verkeer.

Daar waar knelpunten optreden met betrekking tot de verkeersveiligheid zal naar oplossingen worden gezocht om het gemotoriseerd en langzaam verkeer zoveel mogelijk te scheiden. Bij het oplossen van de knelpunten zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van bestaande infrastructuur. Een aanvullende maatregel is het (geleidelijk) invoeren van verschillende snelheidsregimes (60 km voor erftoegangswegen en 80 km voor gebiedsontsluitingswegen) buiten de bebouwde kom. De gemeenten confirmeren zich daarmee aan de maatregelen die dienen te worden genomen in het kader van het landelijke “Duurzaam Veilig” beleid. Waar nodig zal gezien de kwetsbaarheid van het heuvelland naast het uitvoeren van uniforme maatregelen ook maatwerk nodig zijn. In 2012 vindt voor het Heuvelland uitwerking van dit beleid plaats

Openbaar vervoer

De concessie van de huidige openbaar vervoer aanbieder in Limburg (Veolia) loopt af eind 2016. De buslijnen in het plangebied voorzien over het algemeen in voldoende aanbod voor de grotere kernen. In de aanloop naar de nieuwe concessie-uitgifte wordt uitgegaan van behoud van het bestaande aanbod. Het laatste geldt ook voor het collectief vraagafhankelijk vervoer (CVV). Er dient naast het aanbod voor “reguliere” gebruikers in ieder geval voldoende aanbod te zijn voor ouderen, gehandicapten en scholieren. In relatie met het gestelde over de verkeersdruk in het Heuvelland dient tevens te worden bekeken welke mogelijkheden er zijn om een deel van het recreatief verkeer in de bus te krijgen.

Op regionaal niveau kan de ontwikkeling van de spoorverbinding tussen de stedelijke centra Parkstad Limburg en Aken (Avantislijn) perspectieven bieden voor de structuurvisiegemeenten. Maastricht, Aken en het tussenliggende gebied worden daardoor onderling beter bereikbaar. In dit kader wordt ook het verhogen van de frequentie op het bestaande deel van deze verbinding (Maastricht-Heerlen) onderzocht De duurzame bereikbaarheid voor recreatieve bezoekers en deels het woon-werkverkeer kan hiermee worden vergroot. Hetzelfde kan in de richting van België worden gerealiseerd door de tram- of lightrailverbinding die tussen Maastricht en Hasselt zal worden aangelegd. De Zuid-Limburgse Stoomtrein Maatschappij (ZLSM) kan evenals de toeristische buslijn die door het heuvelland loopt worden gezien als een seizoensgebonden vorm van openbaar vervoer. Het beleid is erop gericht deze voorzieningen zoveel mogelijk te behouden en indien mogelijk uit te breiden. Daadwerkelijke beïnvloeding hiervan is echter nauwelijks mogelijk.

Langzaam verkeer

Het buitengebied biedt in het algemeen voldoende al dan niet gemarkeerde mogelijkheden om te wandelen. Uitbreiding van het netwerk wordt dan ook niet nodig geacht. Er wordt naar gestreefd een aantal gemarkeerde routes te realiseren (grotendeels op bestaande paden)

nieuw Busstation Valkenburg

nieuwe afrit A79

nieuw fietspad bij Slenaken

Rijksweg in Lemiers

voor ouderen, gehandicapten en ouders met kinderwagens Alleen in de beekdalen, vanuit de grotere kernen en dan specifiek in lusvorm (“ommetje”), worden nieuwe wandel mogelijkheden als een goede aanvulling op het aanbod gezien. Deels kan deze situatie met relatief eenvoudige voorzieningen (tourniquetjes) worden verbeterd.

De fietsvoorzieningen voor het woon-werk- en schoolgaand verkeer langs de gebiedsontsluitingswegen (GOW) en de erftoegangswegen (ETW) tussen de grotere kernen worden in het algemeen als voldoende gezien en behoeven weinig uitbreiding. Tussen een aantal kleinere kernen dient de situatie ten behoeve van de veiligheid te worden verbeterd. De keuze voor fietsstroken en fietssuggestiestroken is, mede gezien de kwetsbaarheid van het landschap, over het algemeen voor de hand liggend. Er is slechts een beperkt aantal fietspaden, dat niet is gekoppeld aan de wegenstructuur. Tevens zijn er nauwelijks of geen fietsroutes die specifiek bedoeld zijn voor het recreatieve fietsen. Een vlakfietsroute door de Beekdalen wordt als een goede aanvulling gezien om het gebied te ontsluiten. Een dergelijk fietspad kan vanzelfsprekend ook door het woon-werk- en schoolgaand verkeer worden benut. Vanwege de kwetsbaarheid van de beekdalen en uit kostenoverwegingen, dient zoveel als mogelijk te worden aangesloten bij bestaande lijnvormige structuren en routes, zoals de Miljoenenlijn (ZLSM) en de voormalige trambaan en zo weinig mogelijk nieuwe verharding te worden aangelegd. De route kan daarmee ook (deels) een thematisch karakter krijgen. De doorontwikkeling van de elektrische fiets maakt het wenselijk om de daadwerkelijke behoefte aan vlakfietsen voor de structuurvisieperiode nader te onderzoeken. Vanuit het beleid wordt daarnaast het toenemende gebruik van de elektrische fiets toegejuicht en gestimuleerd, zeker indien dit in combinatie plaatsvindt met een afname van het autoverkeer.

Een stijgend aantal toertochten met steeds grotere deelnemersaantallen zorgt in toenemende mate voor gevoelens van irritatie, onveiligheid, overlast en aantasting van de leefbaarheid. Dit treedt vooral op wanneer deze op drukke dagen worden verreden. Intergemeentelijk dienen er afspraken te worden gemaakt over regulering waarbij aspecten aan de orde dienen te komen als het aantal tochten, deelnemers, spreiding over het jaar, routes door stiltegebieden, handhaving in geval van niet aangemelde tochten en dergelijke. Dit geldt zowel voor het fietsen over de weg als het mountainbiken (toertochten binnen stiltegebieden zijn zonder ontheffing (door de provincie) in ieder geval niet toegestaan). Overleg over de regulering van de toertochten is op dit moment reeds gaande tussen een aantal Heuvellandgemeenten en met de gemeenten Voeren (B) en Plombières (B).

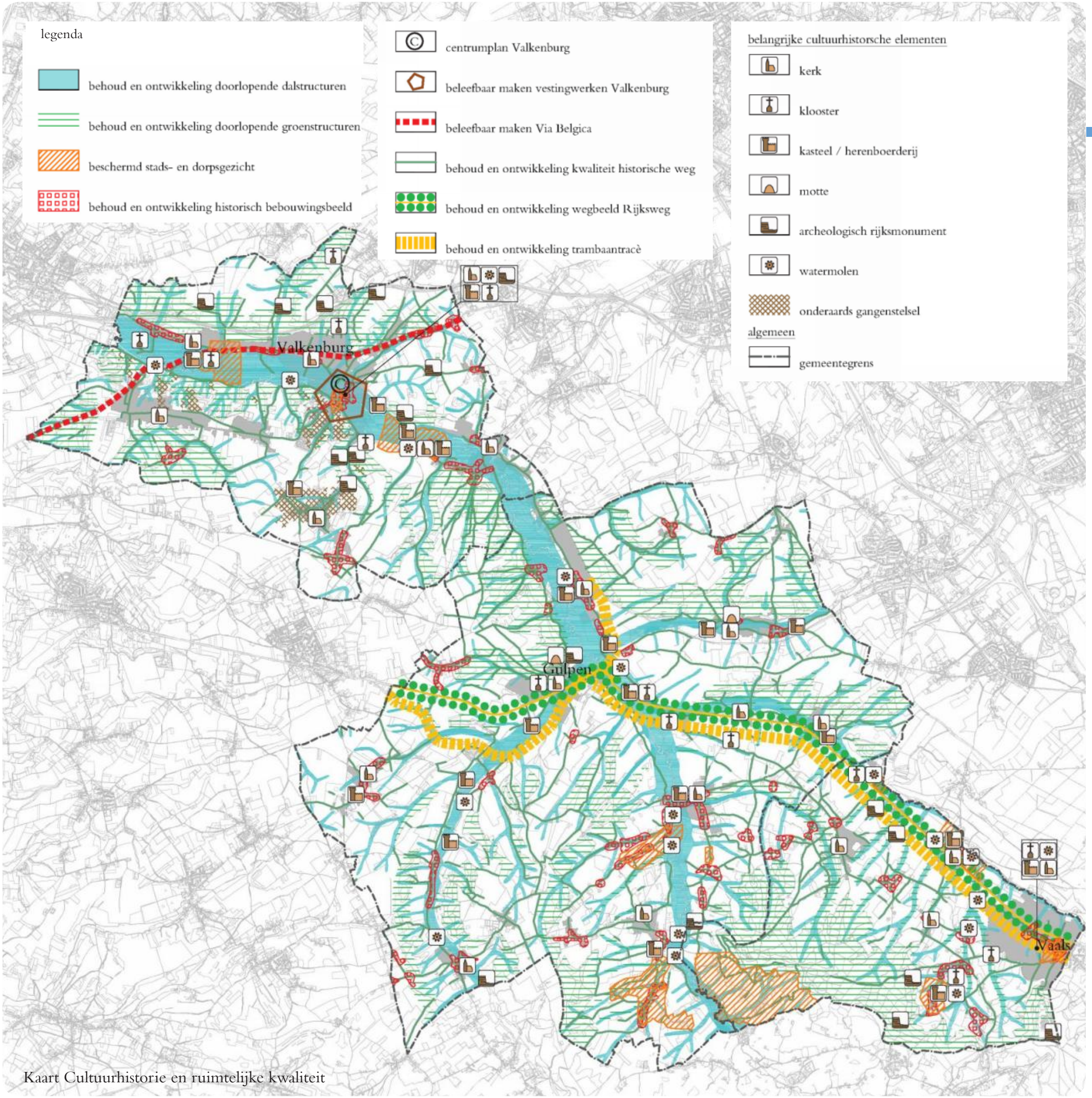
Parkeren
Ten aanzien van het parkeren in het buitengebied is het beleid vooral gericht op het voorkomen van “wildparkeren”. Aan het begin van routestructuren zullen waar dit nodig is plaatselijk kleinschalige, goed ingepaste parkeergelegenheden worden aangelegd. In het buitengebied dient plaatselijk de parkeerdruk bij evenementen te worden opgevangen. In een aantal gevallen is het van belang om deze grotere parkeerplaatsen met een structureel karakter bij evenementen planologisch te reguleren.

Landbouwverkeer
Landbouwvoertuigen worden steeds groter, zwaarder en sneller. Vanuit de sector wordt regelmatig gevraagd om verbreding van wegen in het landelijke gebied. Vanwege de landschappelijke impact en de veiligheid zullen de 3 gemeenten dit in principe niet honoreren en zal de wegenlegger als basis worden genomen voor het wegenprofiel. Wel kan samen met de sector worden gekeken naar de mogelijke oplossing van specifieke knelpunten.

parkeerplaats Geulpark

mogelijk evenementenparkeerterrein Emmaberg

Van Plettenbergweg Wittem



Kaart Cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit

3.2.6 Cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit

Streefbeeld voor de lange termijn

Gestreefd wordt naar een visueel-ruimtelijk aantrekkelijk buitengebied dat bijdraagt aan de leefbaarheid en het welzijn van de bevolking en de beleving door toeristen en recreanten. De daarin gelegen cultuurhistorische elementen vormen één geheel met de landschappelijke omgeving. De grotere solitaire cultuurhistorisch waardevolle bebouwingseenheden en clusters van kleinere eenheden dragen bij aan de identiteit en de diversiteit van het buitengebied. Het behoud van de karakteristiek en de waarden wordt bereikt door het tegengaan van verloedering en het behoud van de bestaande dan wel het verkrijgen van een nieuwe functie.

Uitwerking voor de korte termijn

Bebouwing in het buitengebied dient primair te worden aangewend voor functies die daarin thuis horen. Ter bescherming van de waarden van cultuurhistorische bebouwing, wordt de mogelijkheid gegeven deze ook voor andere functies aan te wenden, dan waar deze oorspronkelijk voor bedoeld was. Uitgangspunt daarbij is, dat de nieuwe functie niet conflicterend is met de omgeving en de karakteristiek van de bebouwing niet wezenlijk wordt aangetast. Bij individuele bebouwing (nieuwbouw, verbouw en aanbouw) van of bij cultuurhistorische bebouwing in het buitengebied zullen randvoorwaarden worden gesteld aan streekeigenheid, materiaalgebruik sloop van niet passende bebouwing, alsmede aan de inpassing van de bebouwing binnen de omgeving. De ruimtelijke kwaliteit die van het totaalbeeld uitgaat, bepaalt in belangrijke mate de mogelijkheden die worden gegeven aan hergebruik van karakteristieke en monumentale bebouwing. Het zal hierbij veelal maatwerk dienen te betreffen. De te formuleren eisen zullen wat betreft het buitengebied onder andere betrekking hebben op het herstel en ontwikkeling van doorlopende groenstructuren (waaronder beken en beekdalen) en het herstel van en respect voor zichtlijnen naar historische gebouwen en naar het landschap. Gebruik dient te worden gemaakt van landschappelijke gegevenheden als het terreinreliëf, het watersysteem, en de diverse waardevolle landschapselementen als ontwerpopgave. Daarbij dient te worden aangesloten bij en gebruik te worden gemaakt van historisch gegroeide stedenbouwkundige structuren. Waardevolle gebouwen en elementen, worden zoveel als mogelijk gehandhaafd en beschermd.
Speciale aandacht in het beleid is er voor de grotere solitaire eenheden als kastelen, kloosters en watermolens, vanwege de grote betekenis hiervan voor de beeldvorming en de beleving van het gebied. Behoud van de bebouwing

vakwerkhuizen aan de rand van het Geuldal

onderaardse gang in de mergel

geologisch monument Heijmansgroeve bij Cottessen

gedeeltelijke landschappelijke inpassing

motte bij Gulpen

Benedictijnenklooster Mamelis

minder goede inpassing agrarische nieuwbouw

kasteel Goedenraad Eys-Overeys

voormalig trambaanviaduct over het Gulpdal bij Euverem

goede inpassing regionale nightcare

voormalig station Miljoenenlijn

jonge aanplant in het kader van de landinrichting

en realiseren van nieuwe passende functies zal met de ter beschikking staande middelen worden ondersteund.

Beschermde dorpsgezichten
Van de dertien beschermde dorpsgezichten maken er 9 volledig deel uit van het buitengebied buiten de rode contour. Het betreft Plaat-Diependal, Kuttingen-Terziet, Helle, Schweiberg-Höfke (Gulpen-Wittem), Camerig-Cotessen, Lemiers, Mamelis, Raren (gemeente Vaals), Oud Valkenburg (Valkenburg a/d Geul). Het beschermd dorpsgezicht Sint Gerlach (Valkenburg a/d Geul) ligt deels binnen, deels buiten de rode contour. Voor de beschermde dorpsgezichten geldt de regelgeving ingevolge de Monumentenwet, het planologisch regime volgens de voor die beschermde dorpsgezichten geldende bestemmingsplannen en het beleid op basis van de geldende monumentennota's van de betreffende gemeenten. Getracht wordt om waar mogelijk in de structuurvisieperiode de landschappelijke omgeving van de beschermde dorpsgezichten meer in overeenstemming te brengen met de waarden ervan, waardoor een beter bij elkaar passend geheel ontstaat (gkm).

Archeologische en cultuurhistorische waarden
Bij het plegen van ingrepen van enige betekenis, zoals nieuwbouw op onbebouwd terrein, zullen de archeologische belangen in de planontwikkeling dienen te worden betrokken. Daarbij dient te worden uitgegaan van de regelgeving die op provinciaal niveau is geformuleerd op basis van de inhoud van het Verdrag van Malta en het beleid zoals opgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidskaarten van Vaals en Valkenburg aan de Geul en de provinciale archeologische beleidskaarten voor Gulpen-Wittem. Omdat in het buitengebied nagenoeg niet gebouwd mag worden, zullen dergelijke ingrepen relatief weinig voorkomen. Vertrekpunt is de geldende verwachtingswaarde volgens de gemeentelijke (dan wel provinciale) archeologische verwachtingswaardenkaarten. Benodigde onderzoeken zullen worden uitgevoerd op basis van de verwachtingswaarde van locaties. Waar nodig zal nader onderzoek worden verricht.
Uitgangspunt van de 3 gemeenten is de zichtbare archeologische objecten beter te ontsluiten, zonder dat het risico wordt vergroot van verlies van waarden van deze objecten. Voor ondergrondse objecten kan worden beschreven welke waarden aanwezig zijn. Hierbij worden mogelijkheden gezien voor de koppeling van educatieve en toeristisch-recreatieve doelen, bijvoorbeeld door het opnemen in fiets- en wandelroutes. Voor de geologische monumenten binnen het plangebied geldt een vergelijkbaar beleid, gericht op behoud en ontsluiting.

beschermd dorpsgezicht Mamelis

beschermd dorpsgezicht Terziet

beschermd dorpsgezicht Raren

landschap met solitaire bebouwing bij Cottessen

3.2.7 Overige functies

Streefbeeld voor de lange termijn

Het structuurvisiegebied als onderdeel van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg vraagt om een zeer terughoudend beleid inzake de bouw van niet buitengebied gebonden bebouwing en functies. Het streven is er dan ook op gericht om binnen de contouren van de kernen te bouwen en het buitengebied hiervan zoveel als mogelijk te vrijwaren. Voor situaties waar sprake is van achteruitgang en verloedering wordt gepoogd deze te saneren. Waar nodig zal hiervoor maatwerk worden ingezet. De demografische verandering die in de komende jaren zal plaatsvinden dient in deze terughoudendheid een belangrijke rol te spelen.

Uitwerking voor de korte termijn

Wonen
Nieuwbouw van woningen in het buitengebied is in principe niet meer mogelijk. Uitbreiding van bestaande woningen en inpandig bouwen binnen beeldbepalende en monumentale bebouwing kan onder voorwaarden in principe wel. In bepaalde gevallen kan maatwerk worden geleverd indien er sprake is van herstel van cultuurhistorische waarden en/of grote landschappelijke winst. Eventuele nieuwbouw van woningen vindt altijd plaats binnen de kaders van het gemeentelijke kwaliteitsmenu Het realiseren van landgoederen is binnen het structuurvisiegebied, gezien de daarin voorkomende waarden slechts beperkt mogelijk. Binnen de beekdalen en op de steilere halfopen en besloten natuurlijke hellingen en in de droogdalen dient de ontwikkeling van nieuwe landgoederen in principe te worden uitgesloten. Dit geldt ook voor de Natura 2000 gebieden en de overige EHS. Kleinschalige nieuwbouw aan de kernranden die ter plekke een kwaliteitverbetering en een stedenbouwkundige afronding van de kern betekent is nog mogelijk. In principe betreft dit buitengebied, maar wordt onder paragraaf 3.4 Kernen behandeld. Door de te verwachten afname van de bevolking en daarmee samenhangend de woningbehoefte zal ook in de buitengebieden leegstand van woningen kunnen ontstaan. Als zich dit begint af te tekenen zal er beleidsmatig een uitspraak dienen te worden gedaan hoe hier mee om te gaan. Omzetting in vakantiewoningen of 2e woningen zou een optie kunnen zijn.

Werkgelegenheid en bedrijvigheid
Het beleid betreffende werkgelegenheid in het buitengebied is in de eerste plaats gericht op behoud en versterking van de in het buitengebied passende bedrijvigheid. Het gaat daarbij vooral om toeristisch-recreatieve bedrijvigheid en landbouw. Wat betreft toeristisch-receatieve bedrijven worden mogelijkheden gezien in verbreding naar o.a. wellness, zorg en andere bijzondere concepten, die de sector versterken, maar geen negatieve gevolgen zullen hebben voor het buitengebied. Nieuwe passende bedrijvigheid binnen voormalige agrarische bebouwing is onder voorwaarden (wat betreft kleinschaligheid, verkeersaantrekkende werking, parkeermogelijkheden, landschappelijke inpas-baarheid, buitengebiedgebondenheid e.d.) mogelijk (nieuwe economische dragers). De voorwaarden waaronder zullen in de bestemmingsplannen voor het buitengebied worden vastgelegd. De aanleg van nieuw bedrijventerrein of de uitbreiding van bestaand bedrijventerrein richting buitengebied wordt door de 3 gemeenten niet voorgestaan. Oplossingen voor de vestiging van nieuwe bedrijven of lokale bedrijven die uit hun jasje zijn gegroeid dienen op regionaal niveau te worden gevonden.

Welzijn en Voorzieningen
Door de dalende bevolking, de ontgroening en de vergrijzing, zal in de komende jaren de behoefte aan bepaalde voorzieningen afnemen. In het buitengebied betreft het vooral sportvoorzieningen. Het beleid is erop gericht om de huidige voorzieningen binnen de structuurvisieperiode zoveel mogelijk te behouden. Indien dit niet meer mogelijk is, zal in eerste instantie door samenwerking tussen verenigingen een oplossing dienen te worden gevonden. Op termijn zullen fusies dan wel het opheffen van verenigingen hoogstwaarschijnlijk niet uit te sluiten zijn. Per geval dient te worden bekeken in hoeverre hierin maatwerk kan worden geleverd en welke nabestemming aan de gronden kan worden gegeven. Gezien de eerdergenoemde bevolkingsontwikkeling is woningbouw in ieder geval geen voor de hand liggende optie.

Leidingen
In het buitengebied van de 3 gemeenten ligt een aantal gas-, elektriciteit-, water- en rioolwatertransportleidingen met ruimtelijke consequenties. Binnen het beschermings-dan wel veiligheidsgebied hiervan mag niet of slechts onder voorwaarden worden gebouwd. Deze leidingen met de betreffende zones zijn door het rijk geregeld in de structuurvisie buisleidingen Rijksoverheid en dienen door de lokale overheden in de bestemmingsplannen voor het buitengebied te worden opgenomen. Binnen de 3 gemeenten heeft dit plaatsgevonden.

Kern Gulpen

Gulpen-Wittem

Natuur en Landschap
De gemeente is voornemens, in de overgang van de kern Mechelen naar het buitengebied in het dal van de Mechelderbeek, landschappelijke en natuurwaarden te herstellen in combinatie met het realiseren van een wandelroute (“rondje Mechelen”).

Landbouw
Kamperen bij de boer is binnen de gemeente in de onlangs vastgestelde “Aanvullende nota Kampeerbeleid” gemaximeerd op maximaal 24 locaties met maximaal 360 plaatsen. Op basis van ruimtelijke en kwalitatieve voorwaarden is een uitbreiding per locatie tot maximaal 25 plaatsen toegestaan, waarbij echter het maximum aantal van 24 locaties en 360 plaatsen niet mag worden overschreden. In het beschermde dorpsgezicht Terziet en omgeving en in de EHS zijn geen nieuwe kamperen-bij-de-boervoorzieningen meer mogelijk.

Beheer voor natuur en landschap wordt gezocht in de vorm van agrarisch beheer. Agrariërs die particuliere gronden gebruiken spelen hierin een belangrijke rol naast de andere terreinbeheerders Natuurmonumenten, Stichting Limburgs Landschap en Staatsbosbeheer.

Recreatie en toerisme
De 4 bestaande vakantiebungalowparken Euverem, Mechelerhof, Landsrade en Aurora (kleinschalig) blijven behouden. Er liggen initiatieven vanuit de markt voor omzetting van camping Gulperberg naar een vakantiebungalowpark. De mogelijkheden hiervoor zullen worden afgewogen tegen de onder 3.2.4 opgenomen randvoorwaarden. Uitbreiding van bungalowpark Euverem wordt eveneens onderzocht onder de criteria van kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing. Voor beide locaties geldt dat de hellingshoek van het terrein aanleiding zou kunnen geven voor vernieuwende concepten. Een eventuele omzetting of uitbreiding dient vergezeld te gaan van een goede landschappelijke inpassing, waarbij ook terreinbeheerders dienen te worden betrokken.

Voor de gehele kop van de Gulperberg is momenteel het opstellen van een gebiedsvisie in voorbereiding, waarin een aantal initiatieven binnen een bredere context van toerisme en recreatie en natuur en landschap zullen worden bekeken. Het betreft onder andere een mogelijke ontwikkeling van een wellnesscentrum, aan de rand van de voormalige speeltuin/ dierenpark, ter plekke van het afgebrande restaurant en de eerdergenoemde bungalowparkontwikkeling.

Het klooster te Wittem heeft de afgelopen decennia een toename gezien van het bezinningstoerisme. En verdere uitwerking van dit concept wordt mogelijk geacht, in principe zonder extra ruimtebeslag en met gebruik van de huidige mogelijkheden voor parkeren

Onder de voorwaarden van landschappelijke inpassing en een combinatie met natuurontwikkeling wil de gemeente de aanleg van een nieuwe (short-track) golfbaan bij Eys toestaan. Deze golfbaan vormt een aanvulling op het bestaande golfbaanconcept in Mechelen. Ook hierbij zal overleg plaatsvinden met de betrokken landschapsbeheerders.

Er liggen momenteel initiatieven om de oude trambaanroute nieuw leven in te blazen door deze als fietsroute vorm te geven. Onderzoek is nodig naar de haalbaarheid hiervan samen met de andere betrokken gemeenten. Een andere minder bekende route waar onderzoek naar de herintroductie als fietsroute, is de zogenaamde postkoetsroute, die oorspronkelijk van Luik naar Aken liep via het grondgebied van Gulpen-Wittem. De mogelijkheden hiertoe worden momenteel onderzocht. Initiatiefnemer hierin is de gemeente Eijsden-Margraten.

Infrastructuur en verkeer
Op een aantal routes ontbreken fietsvoorzieningen. Door de gemeente zal op deze routes worden voorzien in fietsstroken of fietssuggestiestroken, die in eerste opzet zijn bedoeld als routes voor school- en werkverkeer, maar vanzelfsprekend ook een betekenis kunnen hebben voor het toeristisch-recreatief fietsverkeer. Het betreft de trajecten Epen-Mechelen, Mechelen-Gulpen en Wijlré-Wittem / Gulpen. Daarnaast wil de gemeente ook op het deel van de Mergellandroute dat over haar grondgebied loopt en deels met eerder genoemde routes overeenkomt, fietsvoorzieningen completeren of verbeteren.

Wat betreft de wandelroutes wordt gezocht naar een combinatie van lopen en belevingsgerichte voorzieningen en activiteiten. Voorbeelden hiervan zijn Epen Bronnenland (educatieve/thematische wandelroutes), waterleerpad Eyserbeek te Eys, natuurboulevard Slenaken en rondje Mechelen.

De gemeente streeft naar gratis en aantrekkelijk openbaar vervoer en naar de verdere optimalisatie van het openbaar vervoer. In relatie met de toenemende verkeersdruk in het Heuvelland dient tevens te worden bekeken welke mogelijkheden er zijn om zoveel mogelijk van het recreatief verkeer in de bus te krijgen.

mogelijke wellnessontwikkeling kop Gulperberg

voormalige trambaan bij Euverem

bezinningstoerisme...

Selzerbeekdal

Vaals

Natuur en landschap
Het Selzerbeekdal maakt deel uit van de structurerende elementen van het Heuvelland. Onderzocht zal worden welke maatregelen in samenhang kunnen worden bekeken (o.a. sloop van ontsierende bebouwing om de landschappelijke en ecologische waarden van dit beekdal te vergroten. Tevens dient het Selzerbeekdal via de bronbeek- en droogdalenstructuur met het Vijlenerbos te worden verbonden om de ecologische relaties tussen deze twee gebieden te versterken.
In de omgeving van Wolfhaag wil de gemeente in samenwerking met externe partners door onder andere kavelruil en ontwikkeling van nieuwe natuur, de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten versterken. Hiertoe zijn momenteel al succesvolle aanzetten gedaan, die in de nabije toekomst in het kader van een gebiedsontwikkelingsproject verder worden uitgebouwd.

Landbouw
De gemeente Vaals wil uitbreiding van 15 naar 20 kampeerplaatsen bij de boer mogelijk maken. Een en ander met inachtneming van provinciaal beleid inzake de Ecologische Hoofdstructuur.
Bij nieuwvestiging of uitbreiding van bestaande kampeer-boerderijen dienen alle kampeerplaatsen ter plekke landschappelijk ingepast te worden. Een en ander op basis van een landschapsplan, welke geaccordeerd dient te worden door een onafhankelijke kwaliteitscommissie.
Voorts komt de voorheen gehanteerde sterfhuisconstructie te vervallen, waardoor de vergunning kan worden overgenomen door een nieuwe eigenaar van het volwaardige agrarisch bedrijf.
Tenslotte wordt het aantal locaties in de gemeente Vaals beperkt tot 7, met elk maximaal 20 kampeerplaatsen, waardoor bij beëindiging van een kampeerboerderij een andere initiatiefnemer (zijnde de eigenaar van een volwaardig agrarisch bedrijf) de vrijgevallen vergunning kan aanvragen

Recreatie en Toerisme
De gemeente wil het Drielandenpunt graag koppelen aan het centrum van Vaals om meer combinatiebezoek mogelijk te maken. Mogelijkheden hiertoe (kabelbaan, trap), in combinatie met eventuele mogelijkheden voor natuurgebonden verblijfsrecreatie dienen te worden onderzocht. Hierbij dient tevens aan de orde te komen welke kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden om het Drielandenpunt ook voor de toekomst als attractiepunt te behouden.

Voor de kartingbaan in het Selzerbeekdal wordt verplaatsing naar een andere plek (eventueel vormgegeven) als indoorkartbaan) niet als een reële optie gezien. Vanwege de ligging in het beekdal is uitbreiding op de huidige locatieniet mogelijk.

De campings in Vaals liggen op 1 na binnen de EHS of op een andere kwetsbare locatie. Uitbreiding ervan (buiten de momenteel bestaande rechten) wordt door de gemeente niet als mogelijkheid gezien, kwaliteitsverbetering wel.

De Wingbergerhoeve in het gehucht Camerig ligt er reeds tientallen jaren slecht bij. Momenteel loopt een initiatief om hier een toeristisch recreatieve voorziening in combinatie met wonen te realiseren, waarbij het monumentale pand met bijgebouwen wordt gerestaureerd. De parkeersituatie is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

De gemeente zet in op kleinere evenementen in het algemeen om overbelasting van en overlast in het buitengebied te voorkomen In het bijzonder wordt ernaar gestreefd de overlast van heuvellandbrede, grotere toertochten voor de eigen gemeente te beperken. Daarbij wordt zoveel als mogelijk gestreefd naar afstemming met de buurgemeenten.

Doordat de recreatieve locaties beperkt en geconcentreerd zijn ontstaat er plaatselijk overlast in het buitengebied. De gemeente wil met de natuurontwikkeling in het kader van EHS inzetten op spreiding van wandelroutes en toeristische accommodaties over een groter deel van het buitengebied, zodat de toeristische stroom zich minder op enkele punten concentreert. Hierdoor wordt kan ook de verkeersdruk, waar nodig, worden verminderd.

Rust, stilte en donkerte worden door de gemeente als belangrijke elementen in de beleving van het buitengebied gezien en verbonden met de basiskwaliteiten hiervan. Zij wil hier in de komende jaren in combinatie met een beleid gericht op bezinningstoerisme en de “citta slow” gedachte verder op inzetten. Vanuit toerisme en recreatie ligt hier een duidelijke relatie met natuur en landschap en met verbreding in de landbouw (o.a. slow food).

Infrastructuur en verkeer
De gemeente wil de mogelijkheden onderzoeken van het selectief bereikbaar maken van bepaalde wegen in het buitengebied voor gemotoriseerd verkeer. Enerzijds gaat het hierbij om de Natura 2000 gebieden en de stiltegebieden (Vijlenerbossen), anderzijds ook om locaties in het buitengebied, waar er sprake is van voor omwonenden

niet passende bebouwing in het Selzerbeekdal

kartbaan in Vaals

herontwikkeling bij Schuttebergsweg Vaals

Geulpark in Valkenburg

overlast veroorzakend sluipverkeer of waar er spanning is tussen gemotoriseerd en langzaam verkeer. De nadruk ligt op stimulering van het fietsverkeer in combinatie met een afname van het gemotoriseerde verkeer.

De gemeente is tevens voornemens zich bij het vlakfietsconcept aan te sluiten, maar richt zich daarbij in eerste instantie op de eigen inwoners en pas in tweede instantie op de toeristisch-recreatieve functie hiervan.

Valkenburg aan de Geul

Natuur en Landschap
In het verleden is een aantal open mergelgroeves afgewerkt. De laatste open groeve in de gemeente (Curfs) is in 2008 gesloten en wordt momenteel afgewerkt. De groeves zullen ecologisch worden beheerd. De gemeente zet erop in om genoemde groeves, zover er geen schadelijke effecten ontstaan voor ecologische waarden, beperkt voor publiek open te stellen.

Een eventuele nieuwe invulling van het terrein van het Sprookjesbos dient zich te verdragen met de landschappelijke en natuurwaarden van het terrein en met de zichtbaarheid op de steile helling. Dat betekent dat er sprake dient te blijven van extensief ruimtegebruik. Gezien de beperkte parkeermogelijkheden op eigen terrein en in de directe omgeving mag van een nieuwe invulling geen grote verkeersaantrekkende werking uitgaan. Uitbreiding van de parkeerplaats bij de Wilhelminatoren wordt vanwege verstoring van de omgeving niet wenselijk geacht. Door optimalisering van de bestaande parkeervoorziening is het mogelijk om een beperkt aantal parkeerplaatsen toe te voegen.

Landbouw
Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is binnen de gemeente alleen mogelijk binnen vrijkomende agrarische bedrijven (VAB's). Binnen de gemeente is hier voor gekozen, omdat op de plekken waar nog mogelijkheden zijn voor nieuwvestiging (bijv. plateau van Berg / Sibbe) de landschappelijke openheid zo kenmerkend is dat nieuwe locaties voor vestiging van een agrarisch bedrijf ruimtelijk gezien een aantasting betekenen. Door dit beleid wordt hergebruik van VAB's ten behoeve van agrarische doeleinden gestimuleerd. Dit omdat steeds meer agrarische bedrijven worden beëindigd en het moeilijk is om een passende nieuwe functie hiervoor te vinden. Bij een nieuwvestiging van een innovatief, duurzaam bedrijf dat op een goede wijze in te passen is binnen de omgeving kan door de gemeente worden bezien of maatwerk toch mogelijk is.

Voor boerderijcampings geldt volgens de Nota Kampeerbeleid een saldobenadering, waarbij het maximum aantal is bepaald op 4. Het huidige aantal boerderijcampings bedraagt 3 met een maximaal aantal standplaatsen van 15 per camping. Uitbreiding met 1 boerderijcamping is dus mogelijk, als de locatie zich daartoe leent qua situering en landschappelijke inpassingsmogelijkheden.

Toerisme en recreatie
Realisering van nieuwe vakantiebungalowparken wordt niet wenselijk geacht. De verwachting bestaat dat het

Voormalige Leeuw Bierbrouwerij

Kasteeldomein Cauberg op de kop van de Cauberg binnen de structuurvisieperiode vraagt om een uitbreiding. Bij een dergelijk verzoek onderzoekt de gemeente de mogelijkheden tot uitbreiding op het plateau, waarbij de precieze omvang en richting van de uitbreiding doorslaggevend is voor de haalbaarheid hiervan, dit mede gerelateerd aan de landschappelijke draagkracht van de omgeving. Hierbij is een goede kwaliteit ter plekke van de uitbreiding en een goede landschappelijke inpassing (o.a. via het gkm) uitgangspunt. Voor het bungalowpark in Schin op geul wordt gezien de kwetsbare ligging in principe geen uitbreiding voorgestaan. Kwaliteitsverbetering, waarbij sloop en nieuwbouw kunnen worden gecombineerd met vormverandering van het park met behoud van de bestaande oppervlakte wordt wel mogelijk geacht

De gemeente wil in principe geen nieuwe kampeerterreinen. Alleen bij het saneren van een bestaande camping is onder voorwaarden als genoemd in de Kampeernota 2009-2013 aanleg van een nieuwe camping mogelijk. Voor de campings geldt tevens dat uitbreiding alleen onder bepaalde criteria mogelijk zijn. Dat betekent dat voor een aantal in de EHS gelegen campings uitbreiding niet mogelijk is. Voor camping Schoonbron geldt dat gestreefd wordt naar kwaliteitsverbetering van de camping in combinatie met het herstel van de oeverwaarden van de Geul. Dit kan eventueel plaatsvinden in combinatie met een beperkte ‘kavelcorrectie’. Ook voor meer permanente elementen als stacaravans en trekkershutten wordt uitgegaan van de kampeernota. In het op te stellen bestemmingsplan voor het buitengebied dienen de criteria uit de kampeernota planologisch te worden vertaald

Reeds enkele decennia is er sprake van het realiseren van een golfbaan in de directe omgeving van de kern Valkenburg. De gemeente ziet binnen haar grondgebied de mogelijkheid voor een golfbaan bij de Hoeve aan de Beekstraat. Clubhuis en eventuele verblijfsaccommodaties (hotel, vakantiewoningen), die hier deel van zouden kunnen uitmaken, mogen vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt alleen binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd, zonder verdere uitbreiding hiervan. Aan de inrichting van de golfbaan zullen, gezien de ligging aansluitend op kwetsbaar gebied, hoge eisen worden gesteld wat betreft de landschappelijke inrichting en inpassing.

Binnen het onderaards gangenstelsel, dat grotendeels in / onder het buitengebied is gelegen vindt momenteel reeds een aantal activiteiten plaats zoals lasergames, paintball, grotbiken, modelsteenkolenmijn, feestgrot en de rondleidingen in de Gemeentegrot en Fluwelengrot in combinatie met bezoek aan de kasteelruïne. Bij aanvragen voor nieuwe activiteiten dan wel uitbreiding van bestaande activiteiten binnen het gangenstelsel zal steeds aan de criteria worden getoetst dat natuurwaarden- en cultuurhistorische waarden niet mogen worden aangetast.

Net als in de vorige gemeentelijke structuurvisie wordt in de huidige visie de kop van de Emmaberg gezien als een strategische reservelocatie voor een grootschalige dagattractieve voorziening met een hoogwaardige uitstraling en een bovenregionaal karakter. Dit kan bijvoorbeeld betreffen een culturele trekker met een uitstraling à la Guggenheim, Kröller Möller, Foundation Maeght Saint Paul de Vence, Museum Insel Hombroich, beeldenpark e.d.. Een andere vorm van dagattractieve voorzieningen is ook mogelijk, mits deze uniek is voor Zuid-Limburg en een hoogwaardige uitstraling heeft. Ook voor de andere vorm van dagrecreatie geldt dat deze een duidelijke kwalitatieve en functionele meerwaarde voor Valkenburg en voor de gehele regio moet betekenen. Ontwikkeling dient alleen op het plateaugedeelte plaats te vinden, mogelijk in relatie met de hoeve Heihof. Wat niet wordt gewenst op deze locatie zijn laagwaardige functies en een pretparksfeer. Een goede landschappelijke inpassing en voldoende parkeergelegenheid is uitgangspunt. Voor topdagen kan het nabijgelegen evenementenparkeerterrein uitkomst bieden.

Voor het Geulpark, dat momenteel een extensief recreatieve functie heeft wordt een verbetering van de visuele relatie met Kasteel Oost (Butler Acadamy) voorgestaan en opname in wandel- en waar mogelijk fietslussen. Tevens worden de mogelijkheden onderzocht voor een breder gebruik van de waterpartij.

Infrastructuur en verkeer

De gemeente wil in het kader van de gebiedsontwikkeling Maastricht – Valkenburg de oost-west fietsrelatie verbeteren. Planvorming en aanbesteding hebben reeds plaatsgevonden. Met de uitvoering zal op korte termijn worden begonnen. Gezocht wordt naar mogelijkheden om dit in oostelijke richting als vlakfietsroute verder te leiden richting Gulpen en Vaals

In het buitengebied dient plaatselijk de parkeerdruk van evenementen te worden opgevangen. Het gaat daarbij zowel om evenementen in de kernen (vooral Valkenburg) als in het buitengebied zelf. De gemeente is voornemens een aantal van deze tijdelijke parkeerplaatsen die frequent hiervoor gebruikt worden planologisch te reguleren. Deze plekken zijn in de structuurvisie dan ook opgenomen.

mogelijke uitbreiding kasteeldomein Cauberg

mogelijke evenementenparkeerplaats onder viaduct A79

mogelijke evenementenparkeerplaats kop Cauberg

kaarten per kern op navolgende pagina's

legenda

landschap, natuur en water

- beekdalen en droogdalen
- beekdalen en droogdalen t.p.v. bebouwingskern
- waterloop/beekloop
- ecologische hoofdstructuur
- provinciale ontwikkelingszone groen
- natura-2000 gebied
- landschapsontwikkeling
- herstructurering bedrijventerrein (Vaals)

infrastructuur en verkeer

- gebiedsontsluitingsweg

recreatie en toerisme

- realisatie recreatieve wandel- en fietspadenstructuur
- realisatie vlakfietsroute
- herontwikkeling trambaantracè t.b.v. recreatieve routestructuur
- versterken relatie Drielandenpunt - centrum Vaals
- dagrecreatie
- extensieve dagrecreatie
- verblijfsrecreatie

cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit

- historisch deel kern (tot 1924)
- bebouwingskern met contour
- behoud historisch bebouwingsbeeld
- beschermd stads- en dorpsgezicht
- aandacht overgang kern - buitengebied
- behoud en ontwikkeling wegbeeld Rijksweg
- centrumplan Valkenburg
- beleefbaar maken vestingwerken Valkenburg

belangrijke cultuurhistorische elementen

- kerk
- klooster
- kasteel / herenboerderij
- motte
- watermolen

welzijn en voorzieningen

- basisschool
- middelbare school
- speciaal onderwijs
- gemeenschapshuis
- sportveld

wonen

- woningbouwlocaties in aanbouw
- potentiële woningbouwlocaties

3.4.1 Functionele ruimtelijke ontwikkeling kernen

Binnen het structuurvisiegebied is een kernenhiërarchie te onderscheiden, waarbij de kernen Gulpen, Vaals en Valkenburg de hoofdkernen zijn. De functies in deze kernen hebben veelal een (boven)gemeentelijk en soms een regionaal belang. Het betreft functies op het gebied van wonen, werken (o.a. horeca, toerisme en recreatie, winkelen), voorzieningen en welzijn. Nieuwe ontwikkelingen zullen vooral in deze hoofdkernen dienen plaats te vinden. Naast de 3 hoofdkernen zijn er de kerkdorpen, die binnen het provinciale beleid een contour hebben gekregen. Binnen de kerkdorpen komen deze functies ook voor, zij het in mindere mate. Er zijn binnen deze kernen op dit gebied nog ontwikkelingen mogelijk, maar deze zullen binnen de structuurvisieperiode relatief beperkt zijn. Eerder dient er voor gewaakt te worden dat hier het aantal functies niet (verder) zal afnemen. Het laagste niveau betreft kernen, gehuchten, clusters en linten, die buiten de contour zijn gelegen en waar in principe nauwelijks of geen nieuwe ontwikkelingen (waarbij nieuwe bebouwing wordt toegevoegd) meer te verwachten zijn. Omdat het hier formeel gezien buitengebied betreft zullen ontwikkelingen die hier nog kunnen plaatsvinden worden gekoppeld aan het gemeentelijke kwaliteitsmenu (gkm). Binnen deze paragraaf komen ze daarom verder niet aan de orde.

De functionele en ruimtelijke ontwikkeling van de kernen zal in belangrijke mate worden bepaald door de demografische ontwikkeling die in alle gemeenten al een aantal jaren geleden heeft ingezet en de komende jaren zal voortzetten: een (sterke) bevolkingsdaling in combinatie met een toenemende vergrijzing en ontgroening. Dit zal grote invloed hebben op de huishoudenssituatie en daarmee op de woningmarktsituatie. De woningbehoefte zal kwantitatief afnemen en er zal kwalitatief een vraag naar andere woningtypes ontstaan. De beroepsbevolking zal kleiner worden, waardoor er krapte op de arbeidsmarkt kan ontstaan. De vraag naar voorzieningen (o.a. winkels, gemeenschapshuizen, kerken, sportvoorzieningen) zal afnemen of in ieder geval wijzigen. De vraag naar zorgvoorzieningen wordt waarschijnlijk groter. Deze demografische ontwikkeling in combinatie met maatschappelijke trends als de toenemende individualisering zullen ook het verenigingsleven in negatieve zin beïnvloeden. Ofschoon nog niet geheel duidelijk is wat de volledige impact hiervan zal zijn en op welke wijze hierop kan worden ingesprongen, dient hiervoor in ieder geval niet de ogen te worden gesloten. De te maken keuzes voor bepaalde functionele en ruimtelijke ontwikkelingen tussen en binnen kernen zullen niet gemakkelijk zijn. Er moeten knopen worden doorgehakt. Maar de ontwikkeling kan ook kansen bieden. Het is zaak deze te grijpen en te benutten.

In de navolgende paragrafen zal op de kernen worden ingegaan, met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en de eerdergenoemde functies, waarbij ook de relatie wordt gelegd met genoemde ontwikkelingen.

Kaart kern Gulpen

3.4.2 Cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit

De kernen binnen het structuurvisiegebied zijn merendeels ontstaan in de beekdalen. In eerste instantie niet de laagste delen, omdat daar de bodem meestal te drassig was, maar op de overgang van laag naar iets hoger / droger. Hier worden dan ook veelal de oudste delen van de kernen aangetroffen. Hier komt nu veelal een menging van functies voor, soms in combinatie met belangrijke grotere gebouwen als kerken, kastelen, kloosters en watermolens. Hiervandaan breiden de kernen in de loop der tijd verder uit in het beekdal en naar de hellingen. Een kleiner aantal kernen is gelegen op de plateaus, met name aan de randen. Tot het einde van de Tweede Wereldoorlog is er weinig veranderd aan de kernen. De echte uitbreidingen vinden pas vanaf de jaren ’50 van de vorige eeuw plaats. In tegenstelling tot de historische delen van de kernen die vaak meer organisch zijn gegroeid is er in de naoorlogse uitbreidingsgebieden veelal sprake van een stedenbouwkundig gezien meer planmatige aanpak, met een eenduidige uitstraling en een homogene functionele opbouw. Het beeld van de ruimtelijke kwaliteit dat er van de kernen bestaat is gebaseerd op de historische delen van de kern, de overgang naar de nieuwe delen, de groenstructuren en de overgangen van de kernen naar het buitengebied

Streefbeeld voor de lange termijn

Gestreefd wordt naar kernen, waarbij de visueel-ruimtelijke aantrekkingskracht en de diversiteit en identiteit die daaraan ten grondslag ligt de leefbaarheid en het welzijn van de bevolking en bezoekers bevorderen. De historische delen van de kernen zijn duidelijk herkenbaar en geven identiteit aan de kernen. De inrichting van de openbare ruimte, uitgedrukt in de vormgeving van groenstructuren en straten en pleinen past hierbij, waardoor er een samenhangend beeld is ontstaan. De functies binnen de bebouwing dragen bij aan dit beeld. In de naoorlogse uitbreidingsgebieden is de kwaliteit toegenomen doordat er meer ruimte is geboden aan diversiteit en individualiteit. Ook hier staat de relatie met de openbare ruimte voorop bij kwaliteitsverbetering.

Uitwerking voor de korte termijn

In het algemeen kan worden gesteld dat het van belang is om nieuwe ontwikkelingen (bouwplannen en functiewijzigingen) niet sec te beoordelen, maar met name naar de impact op en de passendheid binnen de omgeving (straatbeeld en/of het stedenbouwkundig patroon). Hierbij dient ook de vijfde gevel (zicht van bovenaf) en situering en aanblik van de bebouwing in het landschap en de overgang van kern naar buitengebied te worden betrokken.

Aandachtspunten zijn:
- herstel en ontwikkeling van doorlopende groenstructuren (waaronder beken en beekdalen) binnen en buiten de kern;
- herstel van en respect voor zichtlijnen naar historische gebouwen en naar het landschap;
- gebruik maken van de landschappelijke gegevenheden als het terreinreliëf, het watersysteem, en de diverse waardevolle landschapselementen als ontwerpopgave;
- aansluiten bij en gebruikmaken van de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur;
- afstemming van nieuwbouw op het architectuurbeeld van de kern;
- creëren van goede overgangen tussen nieuwbouw in kernrand en het buitengebied.

De cultuurhistorische waarden dienen tot uitdrukking te komen in de inrichting van de bebouwde omgeving en de openbare ruimte. De economische, de sociale en de woonfuncties dienen hierbij te passen. Het is van belang deze kwaliteiten ook in de toekomst te waarborgen en de ruimtelijke en functionele relaties waar nodig te versterken.

Historische delen van de kernen

In de historische delen van de kernen vraagt dit om een voorzichtige aanpak bij nieuwbouw en functieverandering. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt een karaktervolle en gebiedseigen ruimtelijke vormgeving en materiaalgebruik nagestreefd in relatie tot een goed ingerichte en daarbij aansluitende openbare ruimte.
Voor de monumenten en de beschermde dorpsgezichten binnen de grotere kernen en de kerkdorpen Vaals, Vaals-uitbreiding (gemeente Vaals), een deel van Sint Gerlach (Valkenburg aan de Geul) en het beschermd stadsgezicht Valkenburg-centrum (gemeente Valkenburg aan de Geul), zijn de kaders in wet- en regelgeving opgenomen. Binnen deze kaders hebben de gemeenten een zekere vrijheid om lokale afwegingen te maken. Voor monumenten staat de instandhouding voorop, binnen een breed spectrum aan functies en met toepassing van maatwerk. Voor karakteristieke of beeldbepalende bebouwing is deze wettelijke bescherming er niet, maar geldt wel een zwaarder welstandsregime. In een tijd, waarin de welstandstoetsing ter discussie staat is het goed om tot een meer gebiedsgerichte toetsing te komen, waarin naast de zwaardere eisen voor de historische delen van de kernen en de historische gebouwen er passende welstandseisen zijn voor (delen van) de naoorlogse wijken. In veel gevallen is maatwerk nodig, afhankelijk van het stedenbouwkundig of

vakwerkhuis in Partij

voormalig tramstation Vaals

Halderpark Valkenburg

kleurrijk straatbeeld in Vaals

architectonisch beeld. Binnen de historische delen van de kernen richt het beleid zich op het behouden en versterken van het karakter. Het betreft onder andere de historische patronen en bebouwing, waardevolle groenstructuren, dorpsweiden, laanbeplanting e.d. in de kernen en langs de dorpsranden, oude wegen met lintbebouwing, pleintjes en andere openbare ruimten. Bij ver- en nieuwbouw van panden worden randvoorwaarden gesteld aan de bouwstijl, maatvoering en het materiaalgebruik, zodat deze passen binnen het cultuurhistorisch patroon of het streekeigen karakter van de historische kern. In bijzondere situaties kan een eigentijdse oplossing mogelijk zijn, indien passend binnen de bebouwde omgeving en openbare ruimte. Speciale aandacht dient er te zijn voor de specifieke elementen van historische bouwstijl, zoals de vakwerkbouw, die vooral in de gemeenten Gulpen-Wittem en Vaals voorkomt en de mergelbouw (met name in de gemeente Valkenburg aan de Geul, in de specifieke vorm van Kundersteen ook in delen van de gemeente Gulpen-Wittem).
De historische delen van de kernen hebben veelal een multifunctioneel karakter. Dit geldt vooral voor de 3 hoofdkernen, maar ook, zij het in mindere mate voor de kerkdorpen. Voorzieningen, winkels, bedrijfjes, multifunctionele accommodaties en ontmoetingsplaatsen kunnen zich, mits ruimtelijk inpasbaar, bij voorkeur in de historische delen van de kernen vestigen. Hier vinden van oudsher ook de bijzondere activiteiten plaats. Ook in de toekomst zijn dit bij voorkeur de plekken voor diverse voorzieningen die in de kernen thuis horen, waaronder bijvoorbeeld detailhandel, binnen- en buitenruimten voor multifunctioneel gebruik en kleinschalige bedrijven in onder andere de toeristisch-recreatieve sfeer. Vanuit de centra van de historische kernen heeft er wat betreft deze voorzieningen in de loop der tijd vanzelfsprekend een overloop plaatsgevonden naar de woongebieden eromheen. De demografische ontwikkeling zal tot gevolg hebben dat het beleid steeds meer gericht zal worden op centralisatie en concentratie van functies binnen de hoofdkernen

Een deel van de cultuurhistorische waarden van de kernen is niet zichtbaar, omdat deze onder de grond zijn gelegen. Omdat in de kernen de nieuwbouwontwikkelingen veelal niet gelegen zullen zijn binnen de historische delen, speelt archeologie met name een rol bij nieuwbouw van betekenis op nog onbebouwd terrein. In dat geval zullen de archeologische belangen in de planontwikkeling dienen te worden betrokken.

Naoorlogse uitbreidingen
In de naoorlogse uitbreidingsgebieden is binnen de vastgestelde contouren ook ruimte voor meer eigentijdse architectuur en bouwvormen. Ook daarbij moet rekening worden gehouden met de stedenbouwkundige, landschappelijke en visueel-ruimtelijke karakteristiek(en) van de plek en de kern/omgeving. Uitgangspunt blijft ook hier het bevorderen van kwaliteit.
De uitbreidingsgebieden hebben in hoofdzaak een woonfunctie. Deze zal binnen de structuurvisieperiode verder worden versterkt. De welstandseisen zijn hier minder stringent. Toekomstige ontwikkelingen, anders dan wonen, worden in zowel de historische kernen als de uitbreidingen getoetst op de beïnvloeding van de leefbaarheid.
Bijzondere aandacht verdienen de randen van de uitbreidingswijken. Harde overgangen van het bebouwde gebied naar het buitengebied dienen voorkomen te worden. Streefbeeld is een vloeiende overgang vanuit de kernen naar het buitengebied. Daarbij past vooral een beeld van transparante, in het groen en de geomorfologische situatie ingepaste, lagere bebouwing. Plaatselijk kunnen bebouwingsaccenten (bijvoorbeeld bij de entrees van de grotere kernen) passend zijn. In hoeverre de demografische veranderingen invloed zullen hebben op de naoorlogse uitbreidingsgebieden is nog niet duidelijk. De ambitie is in ieder geval om, indien er al sloop van bestaande bebouwing moet plaatsvinden, hierdoor de leefomgeving te versterken (bijvoorbeeld door de uitbreiding of nieuwaanleg van groenstructuren.

Groenstructuren
Niet alleen voor de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten, maar juist ook uit oogpunt van leefbaarheid, is in alle kernen het behoud van de ruimtelijke relaties vanuit die kernen met het omringende buitengebied van groot belang. Naast de visueel-ruimtelijke verbindingen, zijn ook de “groenverbindingen” of “groenvoorzieningen” daarin van bijzondere betekenis. De relaties lopen veelal via dalen of droogdalen en in het bijzonder langs beeklopen en/of begeleidend groen langs die beeklopen.
Voor de meeste kernen zijn de ruimtelijke relaties en “groenverbindingen” met het omringende buitengebied dermate dominant aanwezig, dat groenvoorzieningen en groenstructuren binnen die kern zelf daardoor van meer ondergeschikte belang zijn of worden. Veelal zijn die kernen ruimtelijk ook te klein, of ontbreekt fysiek gezien de ruimte, om in die kernen zelf, zelfstandige hoofdgroenstructuren te (kunnen) ontwikkelen. De groenvoorzieningen in deze kernen blijven daardoor ook in hoofdzaak beperkt tot “gebruik- en kijkgroen”.
In en om de kernen bevinden zich groenelementen zoals, hagen, hoogstamboomgaarden, bosschages, weg- en beekbegeleidende lijnvormige structuren, solitaire of clusters van (soms monumentale) bomen. Een aantal van deze groenelementen is van wezenlijk belang in de ecologische hoofdstructuur of in het historische beeld van de kern omdat ze op zichzelf dan wel in combinatie met de omgeving een hoge ecologische, cultuurhistorische of landschappelijke waarde hebben. Al deze elementen vormen tezamen de hoofdgroenstructuur. Het beleid is gericht op een duurzame instandhouding van deze elementen, met name de lijnelementen en de grotere elementen als parken en waar nodig op herstel en versterking ervan.

Kaart kern Vaals

3.4.3 Infrastructuur en verkeer

Streefbeeld voor de lange termijn

Streefbeeld is een compleet wegennet voor alle verkeersdeelnemers, met een goede bereikbaarheid van woongebieden en voorzieningen. Kernbegrippen voor de kernen zijn veiligheid, milieu en een vormgeving van de straten, die aansluit bij de omgeving. Er is sprake van selectieve bereikbaarheid van functies die van belang zijn. Ongewenst gemotoriseerd (vooral dagrecreatief) verkeer is tot aanvaardbare proporties teruggedrongen, waardoor er sprake is van veiligheid en relatieve rust en stilte, passend bij het profiel van de landelijke gemeenten. Er is sprake van voldoende doorstroming en parkeergelegenheid. De modal split is ondanks de autonome groei van het autoverkeer verschoven in de richting van openbaar vervoer en fiets. Elektrische vervoermiddelen hebben hun intrede gedaan (auto, fiets, scooter), waardoor geluid- en stankoverlast substantieel zijn afgenomen.

Uitwerking voor de korte termijn

Verkeersstromen

In de kernen zullen op een enkele uitzondering na (nieuwbouw- of herstructureringsgebieden), geen nieuwe wegen meer worden aangelegd. De gebiedontsluitingswegen (GOW's) die door de kernen lopen, krijgen of behouden een functie als 50 km weg met het bijpassende profiel. De overige wegen (erftoegangswegen ETW's) zullen op termijn deel uitmaken van 30 km zones, met alle bijbehorende maatregelen. Deze maatregelen zullen vooral worden genomen ten behoeve van de verkeersveiligheid van kwetsbare verkeersdeelnemers en ter beperking van de verkeersoverlast (geluid, stank) van omwonenden. In een enkel geval zal dit ook de doorstroming bevorderen. Bij de verschillende wegsoorten hoort ook een verschillend profiel, een verschillende vormgeving en zelfs verschillend straatmeubilair. Daarbij is het van belang tevens een onderscheid te maken tussen de historische delen van de kernen (in enkele gevallen de beschermde stad- of dorpsgezichten) en de naoorlogse uitbreidingen. Materiaalgebruik van de weg en het straatmeubilair dienen als onderdeel van het straatbeeld te passen binnen het omgevingsbeeld en daarmee bij te dragen aan de beeldkwaliteit. Ook de begeleiding met groen (bijv. laanbeplanting) dient integraal te worden meegenomen in de afweging. In het grootste deel van de kernen, zeker in de huidige en toekomstige 30 km zones, wordt het scheiden van langzaam verkeer en snelverkeer niet noodzakelijk geacht. Voor de gebiedontsluitingswegen in de kernen is deze scheiding van verkeersstromen wel wenselijk. Vooral tijdens het toeristenseizoen is er op een aantal van deze wegen een behoorlijke drukte. In vrijwel alle kernen heeft deze scheiding plaatsgevonden. Door het straatprofiel betreft het veelal fietsstroken of fietssuggestiestroken (niet als fietsvoorziening gemarkeerd). Vooral in de 3 hoofdkernen, maar ook in een aantal kerkdorpen is dit het geval. Slechts in een enkele kern of deel van een kern zijn dergelijke voorzieningen nog niet aangebracht. Binnen de structuurvisieperiode zullen deze wegen of wegdelen worden aangepakt, met oplossingen die afhankelijk zijn van de fysieke mogelijkheden. Voor voetgangers zijn binnen de kernen voldoende voorzieningen aanwezig. Gezien de te verwachten autonome toename van het autoverkeer dient vooral de oversteekbaarheid van de hoofdwegen in de gaten te worden gehouden en waar mogelijk te worden verbeterd. Afhankelijk van de fysieke mogelijkheden gaat het bij ingrepen dan om zebrapaden, verkeerslichten, vluchtheuvels e.d., al dan niet in combinatie met elkaar.

Parkeren

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen (zowel bij wonen, werken als voorzieningen) is dat voldaan wordt aan de zogenaamde parkeernorm. Dat wil zeggen dat op eigen terrein wordt voorzien in de door de nieuwe ontwikkeling opgeroepen parkeerbehoefte. Hierbij wordt gebruik gemaakt van normcijfers. De 3 gemeenten hanteren hierbij hetzelfde principe, waarbij er enig verschil kan zijn in de normgetallen per gemeente. Indien er geen fysieke mogelijkheden zijn om aan deze parkeernorm te voldoen, kan - indien de parkeersituatie dat toelaat en met maatwerk per geval – hiervan vrijstelling worden verleend. In dat geval dient "op andere wijze" in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Een van de mogelijkheden is dat financieel wordt bijgedragen in het gemeentelijk parkeerfonds. In dat geval kan van openbare parkeergelegenheid gebruik worden gemaakt. Voor zover de aanwezige openbare parkeer-capaciteit daartoe onvoldoende is, kunnen de gemeenten binnen de aanwezige mogelijkheden trachten in de omgeving aanvullende (openbare) parkeerplaatsen te realiseren.
Binnen de 3 gemeenten zal het gedifferentieerde parkeerbeleid dat er nu is, worden gehandhaafd. Gestreefd wordt in de kerkdorpen geen betaald parkeren of parkeervergunningen in te voeren, indien de parkeersituatie daartoe geen aanleiding geeft. Voor pieksituaties, meestal gerelateerd aan toeristisch-recreatief verkeer, wordt eerder gekozen voor de aanleg van kleine parkeerterreinen. Over het algemeen zal gepoogd worden deze te situeren aan de kernranden nabij de beginpunten van routes, goed ingepast binnen de omgeving.
De nadere uitwerking van dit parkeerbeleid zal steeds in overleg met de belanghebbenden verder vorm worden gegeven.

historische kernen vragen om een passende weginrichting

holle weg tussen Hilleshagen en Vijlen

fietsvoorziening Loorberg, Slenaken

Kaart kern Valkenburg

Voor de 3 hoofdkernen wordt de handhaving en/of de verdere verfijning van een gedifferentieerd parkeerstelsel voorgestaan. Hierbij zijn combinaties mogelijk van kort en lang parkeren, parkeervergunningen, parkeerzones/ parkeerverboden, betaald/gratis parkeren en parkeergeleiding. Uitgangspunt hierbij is dat bewoners en kortparkeerders gefaciliteerd worden. In de kern Valkenburg is dit stelsel van betaald parkeren en parkeervergunningen het verst doorgevoerd (vrijwel gehele kern). In Gulpen en Vaals is dit deels het geval.
Met betrekking tot het parkeren van vrachtwagens en andere grote voertuigen wordt uit oogpunt van leefbaarheid binnen de kernen het uitgangspunt gehanteerd, dat deze op eigen terrein dienen worden te geparkeerd.

logistiek bedrijf

parkeren centrum Gulpen

rotonde centrum Vaals

gemeentegrot Valkenburg

De Valkenier

horeca in Eys

wielersport in Valkenburg

wandelroutes Valkenburg

toeristisch Valkenburg

Plenkertstraat Cultuurstraat

Sprookjesbos

De Remise in Partij

3.4.4 Recreatie en toerisme

Streefbeeld voor de lange termijn

Gestreefd wordt naar minimaal het behoud van en waar mogelijk de versterking van de recreatieve en toeristische functie van de kernen in de 3 gemeenten. Versterking betekent veelal kwaliteitverbetering en in een aantal gevallen ook omschakeling naar andere doelgroepen. Dagattracties houden er rekening mee dat een belangrijk deel van het dagrecreatieve publiek afkomstig is uit de directe regio. Het aantal hiervan is relatief sterk afgenomen en het betreft andere leeftijdscategorieën. Verblijfsaccommodaties hebben ingespeeld op de gewijzigde samenstelling van de Nederlandse bevolking en de toegenomen vraag naar meer ruimte, luxe rust en wellness. De gastronomische horeca speelt in het assortiment en spijs en drank in op de veranderende vraag.

Uitwerking voor de korte termijn

Dagattracties
Binnen de 3 gemeenten is het beleid gericht op behoud en vooral kwaliteitsverbetering van dagrecreatieve attracties. Verdere uitbreiding van het aantal pretparkachtige dagattracties wordt niet voorgestaan, binnen de kernen is hiervoor overigens ook geen ruimte. In het geval van achteruitgang en mogelijke sluiting zal afhankelijk van de omgevingskenmerken worden gestreefd naar nieuwe passende formules, die aansluiten bij de toeristische structuur, dan wel een nieuwe markt aanboren. Inpassing binnen de leefomgeving (ook qua milieueisen) is voorwaarde. Het invullen van dit soort locaties met andersoortige functies, zal per geval worden afgewogen (maatwerk). Invulling met woningen zal gezien de huidige en toekomstige woningmarktsituatie niet meer voor de hand liggen.

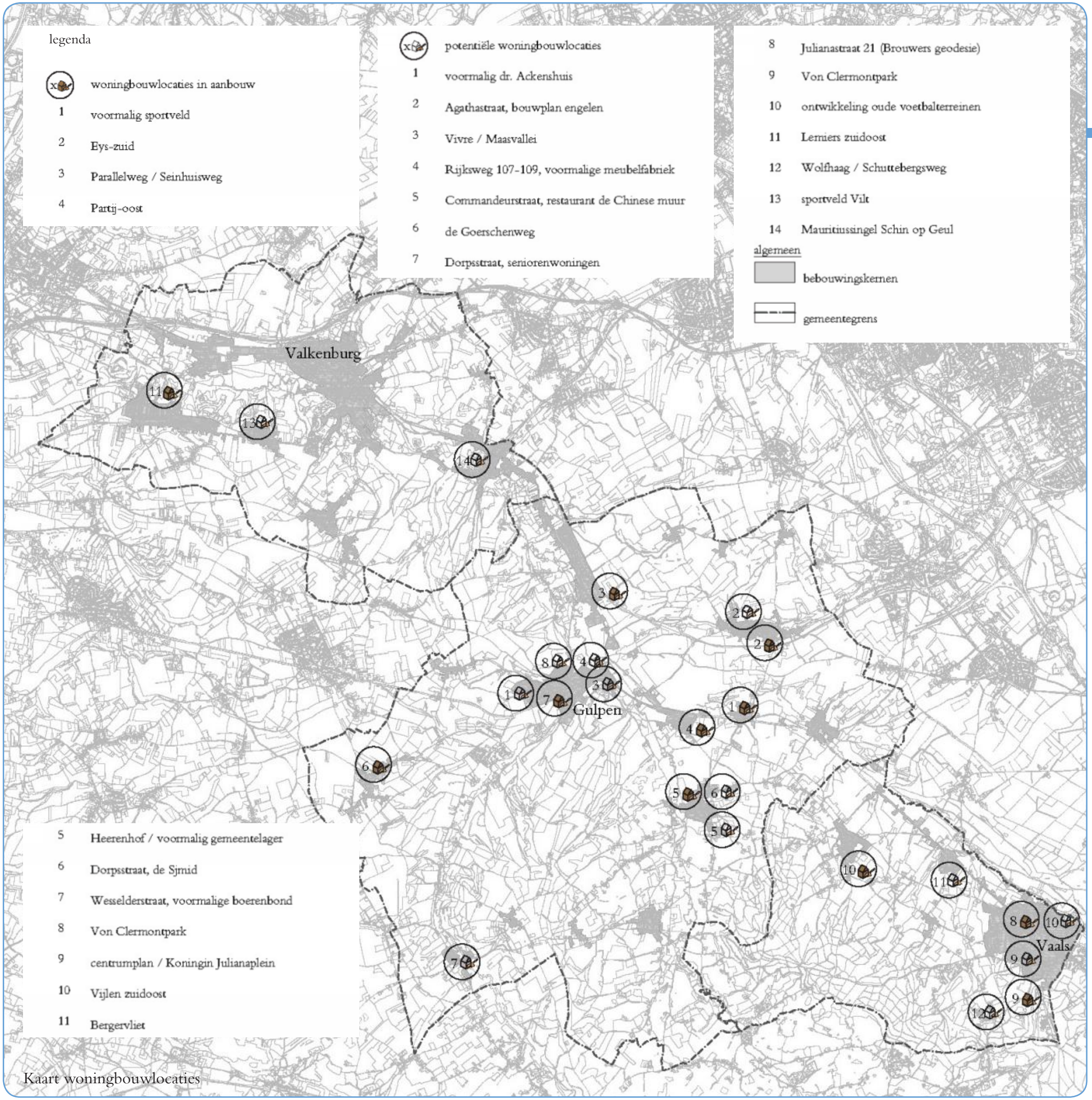
Verblijfsrecreatieve voorzieningen
Voor de verblijfsrecreatie is het beleid gericht op kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging. Uitbreiding van vakantiebungalowparken binnen de kernen is, door het gebrek aan fysieke ruimte niet te voorzien. Kampeerterreinen zijn niet gelegen binnen de kernen. Is door het gebrek aan fysieke ruimte niet te voorzien. Kampeerterreinen zijn niet gelegen binnen de kernen met uitzondering van 1 camping in het centrum van Valkenburg. Voor dit kampeerterrein is uitbreiding eveneens niet aan de orde vanwege het gebrek aan fysieke ruimte. Kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging betekent voor de hotel- en pensionbranche vooral het aanpassen van de accommodaties aan de eisen van de tijd (o.a. groter, luxer). Vanwege de te verwachten ontwikkelingen op de woningmarkt is de omvorming van de accommodaties, waarin niet meer is geïnvesteerd en / of waar geen opvolger is, naar wonen, niet voor de hand liggend.

Evenementen
Een specifieke vorm van recreatie zijn de evenementen. Kortdurend (meestal dag of weekend), soms jaarlijks terugkerend en met een tijdelijke ruimtelijke impact. Bij evenementen van grotere omvang is de parkeerproblematiek een belangrijk item. Daarnaast is het van belang de vinger aan de pols te houden wat betreft de draagkracht binnen een gebied en op basis daarvan het draagvlak onder bewoners, indien hier meerdere evenementen per jaar plaatsvinden. Voor het parkeren bij grotere evenementen dienen tijdelijke voorzieningen te worden getroffen, waarbij het beleid erop gericht is dit planologisch te regelen.

VVV - Heuvelland

casino Valkenburg

kermis in Vaals



Kaart woningbouwlocaties

3.4.5 Wonen

Streefbeeld voor de lange termijn

Gestreefd wordt naar de totstandkoming van een woningvoorraad in de kernen van de 3 gemeenten, die aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige bevolking en die door het nemen van een aantal maatregelen ook in staat is toekomstige demografische ontwikkelingen op te vangen. Voor de woningmarktregio Maastricht en Mergelland en de daarbinnen gelegen landelijke gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul, betekent dit het transformeren van een deel van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste omvang, samenstelling en kwaliteit.

Uitwerking voor de korte termijn

De woningmarkt is tot op heden steeds uitgegaan van groei. Krimp is een fenomeen dat pas sinds enkele jaren daadwerkelijk meespeelt in het woningmarktbeleid en nog niet altijd bij alle beleidsmakers tussen de oren zit. Van een groei- / aanbodmarkt zal er een transformatie plaatsvinden naar een krimp- / vraagmarkt. Het woningaanbod zal zich dus moeten aanpassen aan de vraag. In de toelichting bij de structuurvisie is in de tabel van paragraaf 3.6, pagina 29 aangegeven, hoe de bevolkingskrimp zijn doorwerking zal hebben op het aantal huishoudens en de gewenste voorraadontwikkeling. Ontwikkelingen zullen uiteindelijk provinciebreed plaatsvinden. Het wordt dan ook niet zinvol geacht om te proberen alle gevolgen hiervan voor de gemeenten afzonderlijk aan te pakken. Dit zal wat betreft de woningaantallen in ieder geval op het niveau van de woningmarktregio dienen plaats te vinden. In het kader van de Regionale Woonvisie zullen afspraken worden gemaakt over de woningaantallen die nog mogen worden gerealiseerd in komende jaren. Als de woningvoorraad de autonome bevolkings- en huishoudensontwikkeling zou volgen, zou in de periode tot 2040, afhankelijk van de gemeente, een afname van de woningvraag van ca 15-25 % plaatsvinden. In het kader van het overleg over de regionale woonvisie is voorlopig geconcludeerd, dat het niet realistisch is de afname van woningen in de plattelandsgemeenten naar rato van de woningvraag te laten plaatsvinden. Het percentage zal hier naar alle waarschijnlijkheid lager uitvallen. Dit omdat het grootste deel van de te herstructureren woningvoorraad (vooral corporatiewoningen) in de steden is gelegen en de plattelandsgemeenten juist worden gekenmerkt door een groot percentage eigen woningen. Voor de plattelandskernen binnen de regio geldt dat er geen ruimte zal worden geboden aan de ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties buiten de contouren rondom de kernen. Op basis van de jaarlijks daadwerkelijk gebouwde woningen zal per gemeente steeds worden bekeken in hoeverre bijstelling van het programma noodzakelijk is. Met name het inpandig bouwen van woningen is daarbij (ofschoon het vermoedelijk niet om grote aantallen zal gaan) moeilijk in te schatten. In ieder geval zal voor de regio gelden wat in de provinciale woonvisie is opgenomen (zie paragraaf 2.2. beleid): de nieuwbouw van één woning betekent, dat elders binnen de gemeente ook één woning gesloopt moet worden.

Deze transformatie vraagt om visie en beleid, overleg en samenwerking en een gedeelde agenda, tussen gemeenten maar ook met andere betrokkenen als het Rijk, de Provincie Limburg, woningcorporaties, private marktpartijen en het nabije buitenland. Het schaalniveau is de woningmarktregio. Daarmee gaat het uit boven het schaalniveau van de structuurvisie. In onderhavige structuurvisie dient echter wel rekening te worden gehouden met wat op het regionale niveau speelt.

De weinige nieuwbouw die nog wordt gerealiseerd, dient gericht te zijn op voldoende diversiteit in het woningaanbod, aansluiting bij de doelgroepen en op doorstroming binnen de woningvoorraad. Dat betekent dat deze vooral bedoeld is voor de vergrijzende bevolking. In veel grotere mate dient te worden ingezet op herstructurering van de bestaande voorraad. Een meer evenwichtige situatie in de regionale voorraad draagt bij aan verbetering van de leefbaarheid op het platteland.

In het kader van de duurzaamheid wordt aangesloten bij het landelijke beleid om per 2020 alleen nog maar passief energiewoningen te bouwen. Gezien het feit dat er nog maar nauwelijks woningen zullen worden bijgebouwd, dient het accent vooral op de bestaande woningvoorraad te liggen. Maatregelen om energie te besparen zullen worden gestimuleerd. In Gulpen-Wittem zijn hier ook middelen voor vrijgemaakt. Omdat het in het algemeen gaat om maatregelen die op het niveau van de individuele woning worden genomen, zijn deze op het niveau van de structuurvisie minder herkenbaar.

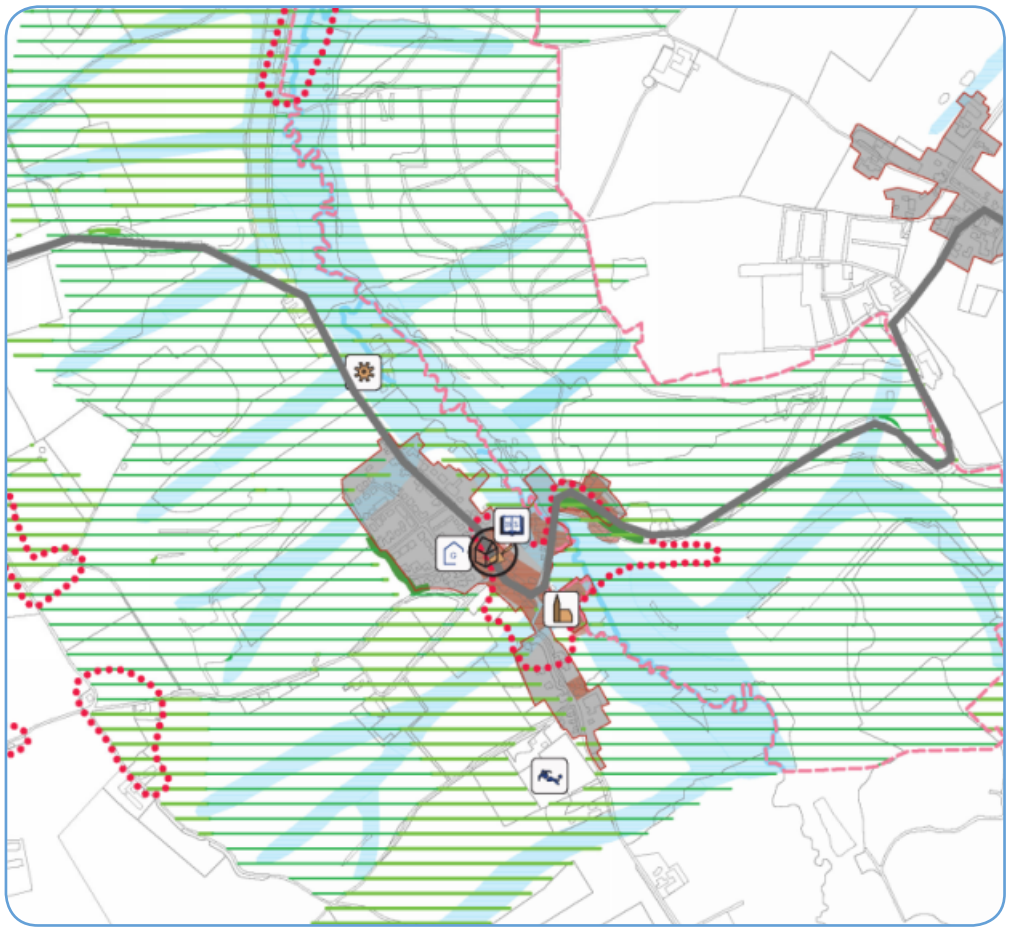
nieuwbouw Eys zuid-oost

nieuwbouw centrum Gulpen

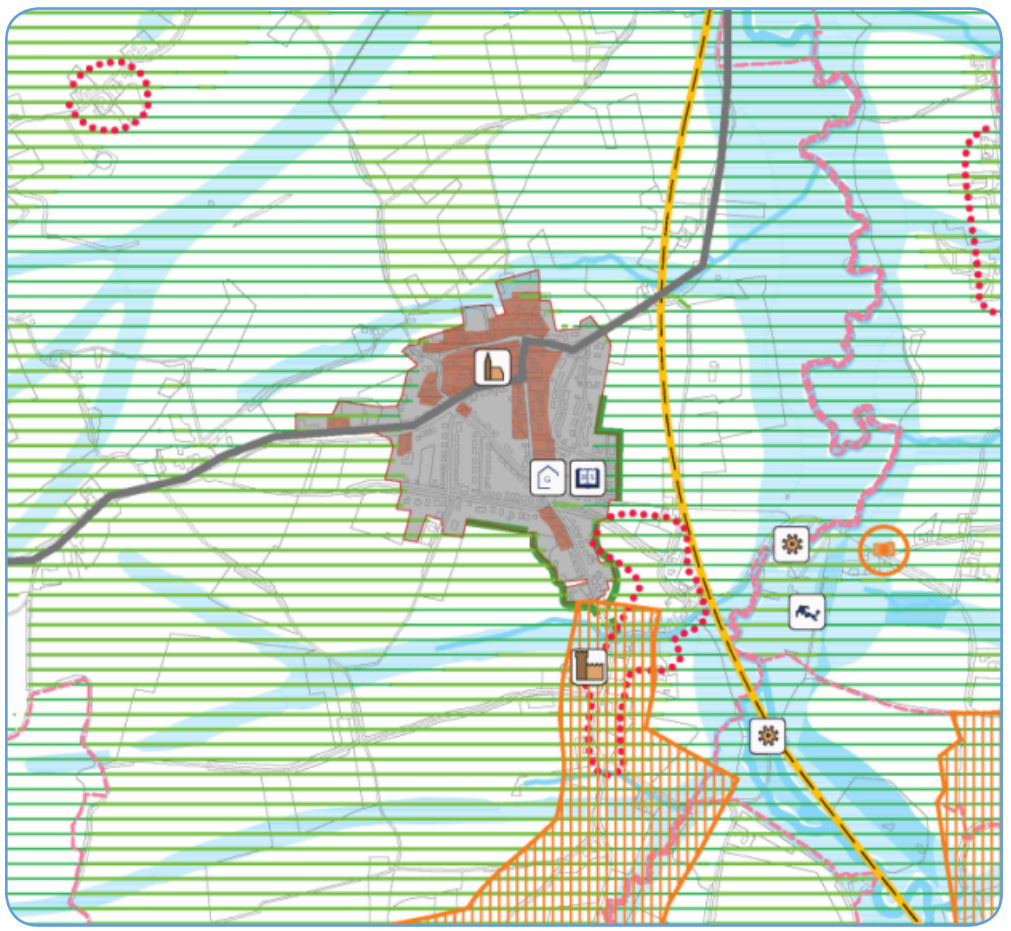
nieuwbouw voormalige tramremise Gulpen

Nijswiller

Partij / Wittem



Slenaken



Epen

3.4.6 Bedrijvigheid en werkgelegenheid

Streefbeeld voor de lange termijn

Streefbeeld is de handhaving binnen de kernen van een gedifferentieerd aanbod aan werkgelegenheid. In het voorgaande is al gesteld, dat het merendeel van de voorzieningen en kleinere bedrijfsmatige activiteiten en kleine kantoren van oudsher in de historische delen van de kernen zijn gevestigd en dat van daaruit een overloop heeft plaatsgevonden naar omliggende delen. Voor de lange termijn is het beleid vooral gericht op behoud van de bestaande werkgelegenheid.

Uitwerking voor de korte termijn

Winkels, diensten en horeca
Door de demografische ontwikkeling (bevolkingsdaling, ontgroening en vergrijzing) zal de vraag naar bepaalde producten of diensten afnemen dan wel verschuiven naar andere producten of diensten. Dit zal in principe een werkgelegenheidsdaling tot gevolg hebben. Anderzijds zal door dezelfde ontwikkeling de beroepsbevolking dalen, waardoor er juist weer een tekort aan arbeidskrachten kan ontstaan. In hoeverre het een het ander opheft is moeilijk te voorspellen.

Om de bestaande detailhandel en dienstverlening (bijv. banken, postagentschap e.d.) binnen de 3 hoofdkernen zoveel mogelijk te behouden, dienen deze geconcentreerd te blijven dan wel te worden binnen de centrale delen en de aanloopstraten naar het centrum. Nieuwvestiging van dergelijke voorzieningen buiten het concentratiegebied, is zeker met het oog op de demografische ontwikkeling in principe niet mogelijk, maar kunnen wel nog in de aanloopstraten worden gesitueerd. Dit onder de voorwaarde dat ze niet concurrerend zijn met vestigingen in het centrale deel van de kern, de bestaansbasis van bestaande voorzieningen niet ondermijnen en tevens een welkome aanvulling vormen op ontbrekende elementen in het aanwezige voorzieningenpakket. Een voorbeeld hiervan is de boerderijwinkel in kernen waar de supermarkt of groenteboer ontbreekt. Indien genoemde demografische ontwikkelingen een verdere achteruitgang van het aantal voorzieningen tot gevolg hebben, zal het beleid zich steeds verder richten op concentratie hiervan binnen de centrale delen van de kernen. Voor de kerkdorpen is, indien er sprake is van enige centrumvorming, hetzelfde beleid van toepassing. Indien dit niet het geval is, dient ruimte voor nieuwe voorzieningen met name te worden gezocht binnen het historische deel van de kern, meestal de hoofdstraat uit de tijd dat de kern nog lintbebouwing was.

Voor horecavestigingen geldt vrijwel hetzelfde als voor detailhandel. Nieuwvestiging dient zoveel als mogelijk plaats te vinden in de centrale delen van de kernen en de aanloopstraten naar deze gebieden. Binnen de woonomgeving is vestiging van horecagelegenheden moeilijker, gezien de potentiële overlastsituaties, die dit afhankelijk van het type bedrijf, met zich mee brengt.
Onder deze categorie moeten ook toeristisch-recreatieve voorzieningen begrepen worden, waaronder verblijfsrecreatieve voorzieningen en ondersteunende voorzieningen voor extensieve dagrecreatie zoals eethuisjes, terrassen etc.

Bedrijventerreinen
De 3 gemeenten willen geen nieuw bedrijventerrein meer aanleggen of bestaand bedrijventerrein verder uitbreiden. Revitalisering en of herstructurering zijn wel opties, indien noodzakelijk en afhankelijk van de situatie ter plekke. Kleinere bedrijven die binnen de kernen uit hun jasje groeien dienen uitbreiding te realiseren, gekoppeld aan verplaatsing naar een regionaal bedrijventerrein. De bestaande bedrijventerreinen zijn met name bedoeld voor kleinschalige milieuvriendelijke bedrijven.

bedrijventerrein De Valkenberg

bedrijventerrein Vaals - Noord

Brand bierbrouwerij

kerk van Epen

3.4.7 Voorzieningen

Streefbeeld voor de lange termijn

Het streefbeeld voor de lange termijn is gericht op voldoende, maar vooral voldoende bereikbare voorzieningen, afgestemd op de omvang en de samenstelling van de bevolking. Door de vergrijzing van de bevolking en daarmee samenhangend een toenemend aantal mensen met meer vrije tijd, is het aantal vrijwilligers, dat bepaalde gemeenschapsvoorzieningen in stand houdt toegenomen. De toenemende individualisering maakt wel flexibiliteit bij de organisatie van de inzet van deze vrijwilligers noodzakelijk.

Uitwerking voor de korte termijn

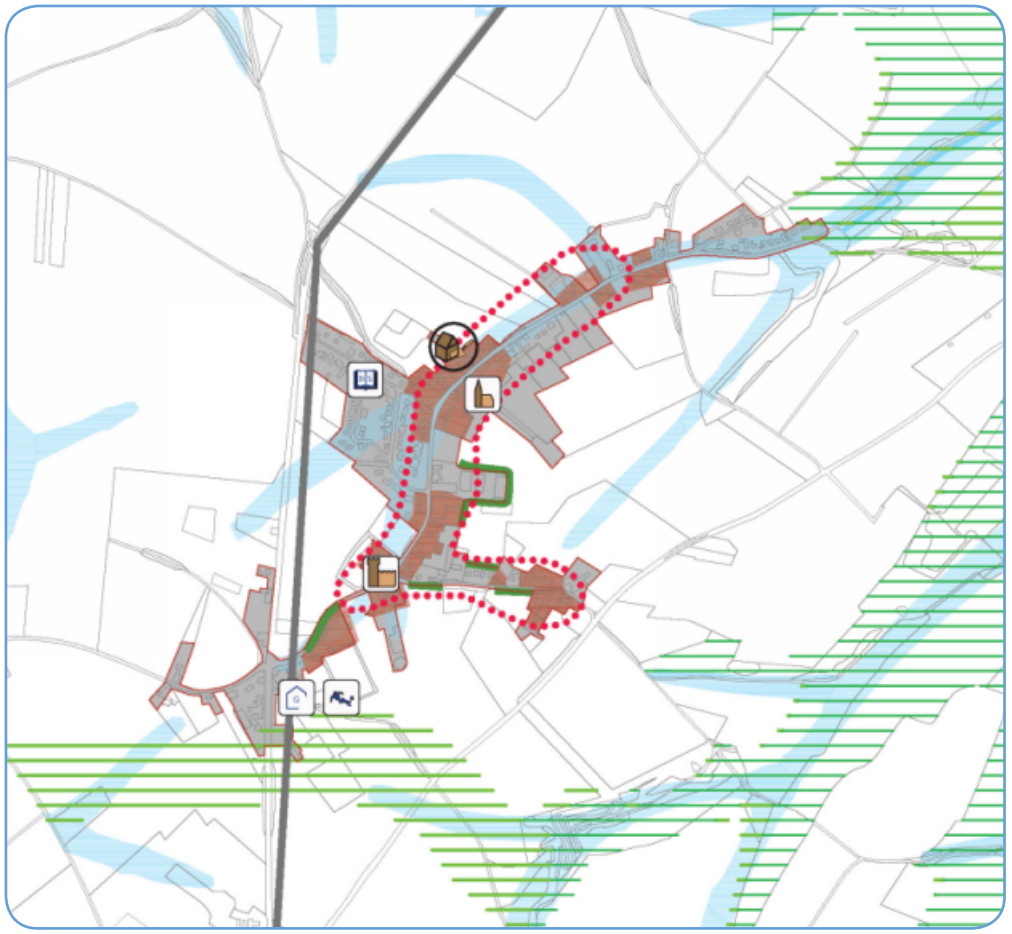
Op voorhand dient te worden gesteld, dat behoud van alle voorzieningen binnen de structuurvisieperiode door de demografische ontwikkelingen niet mogelijk zal zijn. Een harde constatering, waarbij dan meteen de vraag rijst wat er dan nog wel kan. Hierop is nog geen eenduidig antwoord te geven. Door de ontgroening komen scholen, sportclubs en andere verenigingen met veel jeugdleden onder druk te staan. Met name in de kleinere kerkdorpen waar nu al alle zeilen moeten worden bijgezet om dergelijke voorzieningen in stand te houden, zal op niet te lange termijn voelbaar worden wat de gevolgen van ontgroening (in combinatie met individualisering) zullen zijn. Aanwas van onderop zal er weinig meer zijn. Het aantal ouderen is juist wel gestegen. Voor de korte termijn zal samenwerking met voorzieningen in andere kernen binnen of tussen de gemeenten noodzakelijk zijn. Op de langere termijn zal het vrijwel onontkoombaar zijn dat bepaalde voorzieningen worden samengevoegd, geconcentreerd of gecentraliseerd. Waar de ontgroening nu al duidelijk voelbaar begint te worden zijn de scholen. Groepen worden kleiner en/of moeten worden samengevoegd. Er kan niet aan ontkomen worden dat een aantal scholen op termijn de deuren zal moeten gaan sluiten. Het gaat daarbij vanzelfsprekend in eerste instantie om scholen in de kleinere kernen. Op het moment dat niet meer de kwaliteit en de voorzieningen kunnen worden geboden die gevraagd worden (o.a. naschoolse opvang) zullen ouders zelf op zoek gaan naar een andere school. Hierdoor wordt het proces versneld. Er kan hiermee door de gemeenten op verschillende wijze worden omgegaan. Of proberen de scholen zolang mogelijk in stand te houden, of leerlingen van scholen samenvoegen op een bestaande of een nieuw te bouwen school en deze makkelijk bereikbaar maken. Afhankelijk van de optiek, zijn voor beide opties argumenten. Scholen zijn meestal vrij centraal binnen een kern gelegen. De nieuwe bestemming van de gebouwen en de gronden moet dan ook bij deze centrale ligging aansluiten.

Naast de scholen zijn er de verenigingen. Binnen het kader van deze structuurvisie zijn vooral de verenigingen met een ruimtelijke impact van belang. Met name de voetbalverenigingen kennen een groot ruimtebeslag. Het betreft veelal locaties aan de kernrand. Een nieuwe economisch rendabele bestemming voor de gronden is moeilijk te vinden. Woningbouw is geen optie meer. Wellicht zijn er mogelijkheden deze gronden te gebruiken in het kader van gkm compensatie of voor de realisering van (kleinschalige) voorzieningen voor ouderen.
Zo is er nog een aantal ontwikkelingen te noemen, het leeglopen van de kerken (in combinatie met het afnemende aantal priesters), en de moeilijke exploitatie van gemeenschapshuizen. Voor de korte termijn biedt verbreding van de activiteiten of de functie soms nog soelaas. Hoe lang deze termijn is, valt moeilijk in te schatten.
Doembeeld voor de kleine kernen is het verdwijnen van veel van deze voorzieningen. Wordt daaraan de toenemende individualisering toegevoegd, dan verdwijnt de sociale cohesie en worden de kleine kernen gereduceerd tot woonkernen. Binnen deze structuurvisie is het niet mogelijk de oplossingen te geven voor negatieve ontwikkelingen, die er aan zitten te komen. Het lijkt wel goed om de locatie als ze vrijkomen juist weer in te gebruiken voor een functie die de sociale cohesie kan versterken (parkje, speelplek e.d.). De plekken zijn ook in te zetten voor kleinschalige woningbouw voor bijvoorbeeld ouderen, kleinschalige milieuvriendelijke bedrijfjes of parkeren. Het is voor de gemeenten wel noodzakelijk om te inventariseren en te onderzoeken wat deze ontwikkelingen zullen inhouden en op welke wijze en vooral welke termijn hierop ingesprongen kan worden. Soms moet dit probleemoplossend zijn, soms ontstaan er juist nieuwe kansen.

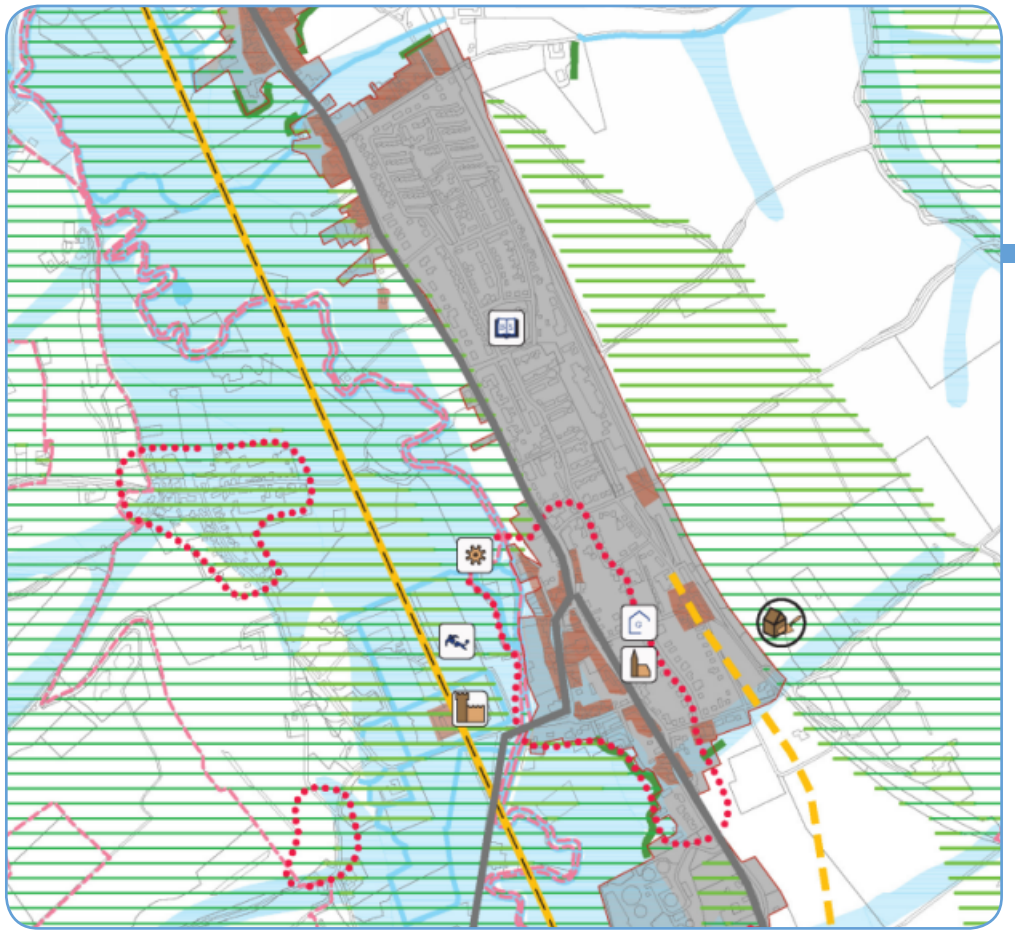
VVV annex postkantoor in Epen

gemeenschapshuis Slenaken

dorpssupermarkt in Epen

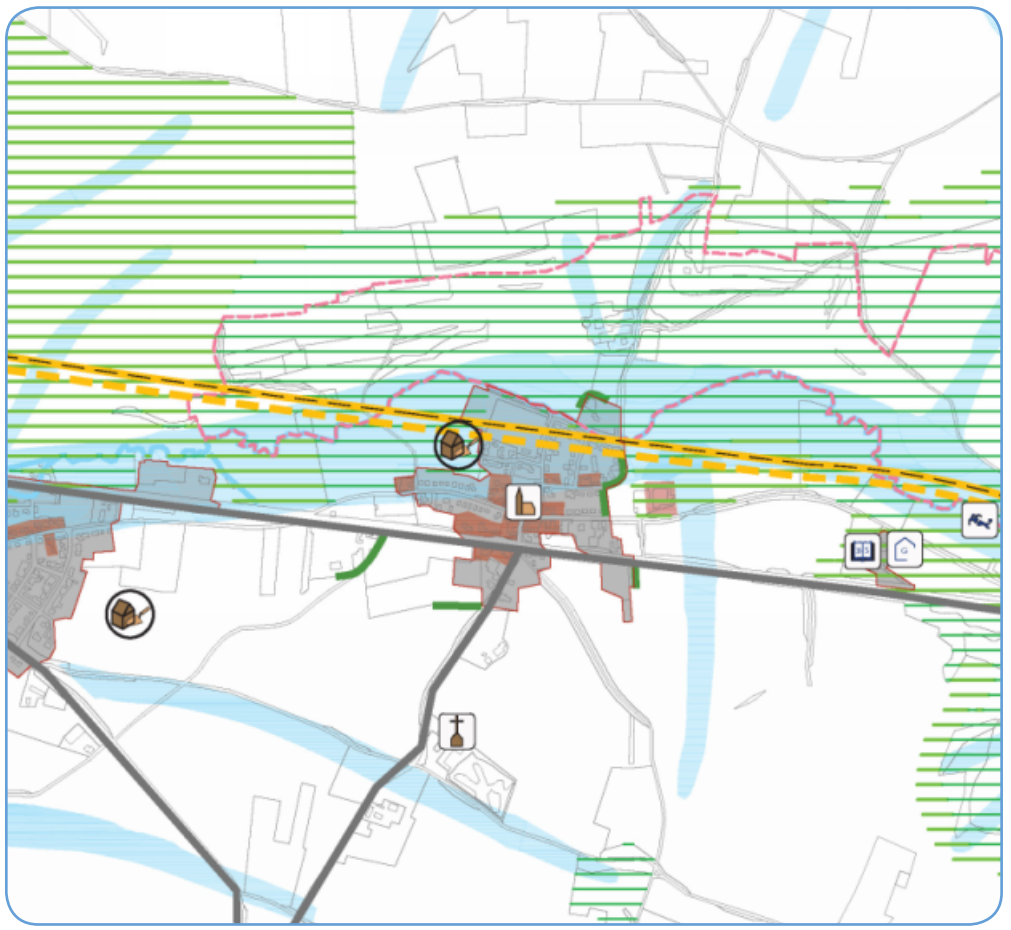


Reymerstok



Wijlré

Eys



Wahlwiller

Gulpen-Wittem

Infrastructuur en verkeer
- Monitoren parkeerproblematiek binnen de kernen Epen, Slenaken en Mechelen in seizoen;
- Scheiding van gemotoriseerd en fietsverkeer op de Partijerweg te Partij.

Wonen
De gemeente hanteert vooralsnog een spreidingsbeleid voor nieuwbouw over de kernen. Wanneer dit om organisatorische, ruimtelijke en/of financiële redenen niet verantwoord is, wordt gekozen voor een spreiding over een beperkt aantal kernen. Indien de schaalgrootte ontoereikend is voor selectieve spreiding wordt gekozen voor de hoofdkern Gulpen. Het Woonplan Gulpen-Wittem 2010-2020 en de prestatie-afspraken die met de corporaties zijn gemaakt hebben geleid tot de volgende basiskeuzes:
- De toename van het aantal huishoudens (als deze lokaal nog plaatsvindt) wordt opgevangen op kernniveau;
- Ingezet wordt op starterswoningen, levensloopbestendige woningen en zorgwoningen;
- ingezet wordt op een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat;
- Ingezet wordt op het zo lang mogelijk mensen in hun eigen woonomgeving te laten wonen, zowel ouderen als jongeren. De beperkte groei van het aantal huishoudens zal dan ook zoveel mogelijk in de kernen zelf opgevangen moeten worden;
- Met het oog op de daling van het aantal huishoudens, wordt uitgegaan van een flexibele inrichting van woningen, vernieuwbouw van bestaande woningen en vrijkomende gebouwen. De gemeente zet hoofdzakelijk in op nieuwbouw voor ouderen. Hierdoor zal doorstroming op gang kunnen komen waardoor o.a. woningen vrijkomen voor starters. Incidenteel zal nieuwbouw voor starters moeten plaatsvinden.

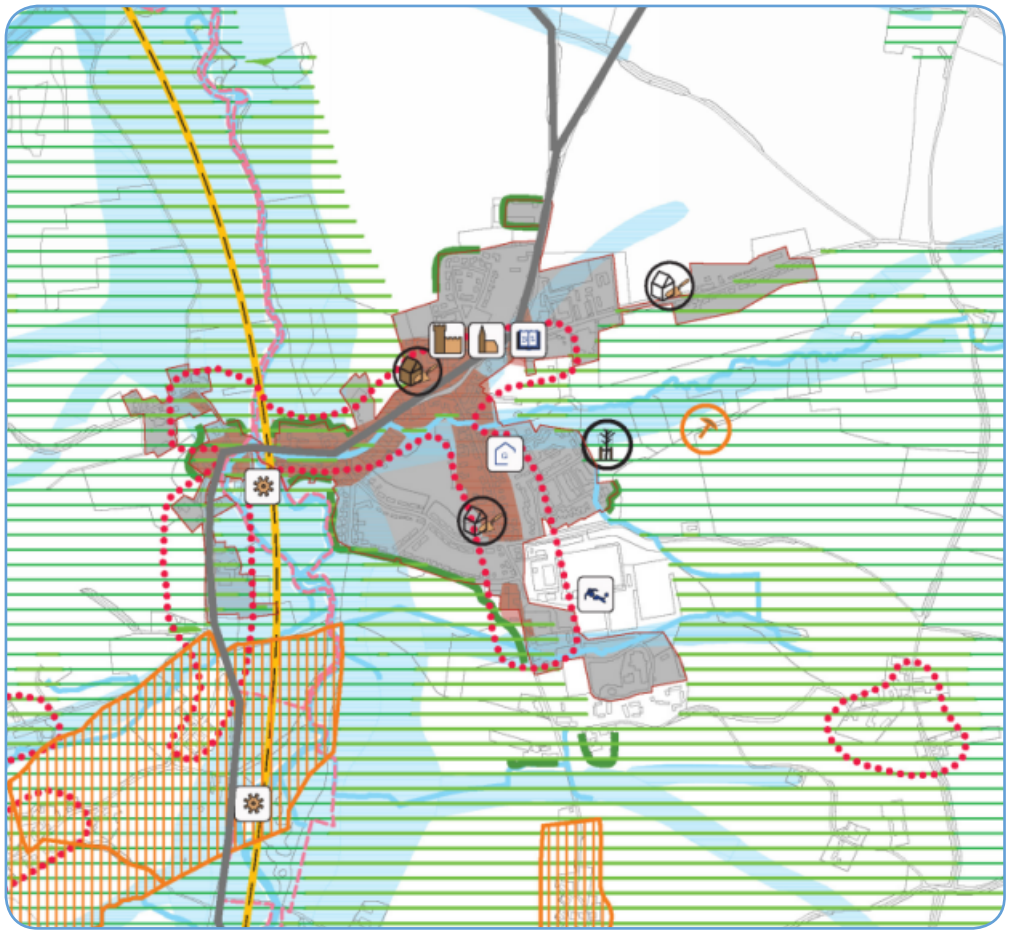
In het kader van de regionale woonvisie zal worden bezien in hoeverre deze keuzes dienen te worden bijgesteld.

Voorzieningen
- Er wordt naar gestreefd de basisscholen zo lang mogelijk in de kernen te handhaven. Is dit niet meer mogelijk dan is concentratie de volgende stap. Indien kernen kort bij elkaar liggen is centralisatie mogelijk. Indien verder uit elkaar, dan dienen andere oplossingen te worden gevonden (bijv. schoolvervoer);
- Rond 2015 gaat de VMBO-school van Nijswiller naar de locatie Sophianum in Gulpen. Over een herbestemming van het gebouw/terrein moet nog gedachten vorming plaats vinden. Alternatieven liggen voor de gemeente in de sfeer van woningbouw (hogere sector), bedrijfsverzamelgebouw, artistiek centrum Gulpen-Wittem, behoud aula als gemeenschapsvoorziening voor Nijswiller, ontwikkelingen in de medische of in de verzorgende sfeer. De bereikbaarheid is in principe redelijk tot goed;
- Voor sportaccommodaties geldt in principe hetzelfde: handhaven indien mogelijk en concentreren/ centraliseren indien geen andere optie meer voorhanden is. Er wordt uitgegaan van een bottum up benadering: de gemeente zal geen concentratie afdwingen als verenigingen daar niet zelf mee instemmen;
- Het accommodatiebeleid gaat ervan uit dat iedere kern de beschikking moet hebben over een voorziening voor sociale en culturele activiteiten. Dat kan ook in combinatie met een commerciële voorziening. Daar waar de commerciële voorzieningen onder druk komen te staan moeten alternatieven onderzocht worden. Dat zou kunnen in combinatie met de bestaande school in die kern op basis van medegebruik van ruimten e.d.;
- De Bernardusschool met de gymzaal is recentelijk gesloopt. Op deze plaats wordt het Centrum voor Jeugd en Gezin (GJG) in combinatie met parkeervoorzieningen gerealiseerd en wordt het groen van de Ingbergracht de kern binnengehaald;
- Op de locatie van basisschool de Triangel komt ook een nieuwe invulling waarbij voorshands wordt gedacht aan woningbouw en parkeren. Voor een andere passende invulling wordt de mogelijkheid opengelaten;
- Er wordt een plan uitgewerkt dat voorziet in de aanpassing van de gymzaal van de school in Mechelen tot een multifunctioneel centrum, gekoppeld aan de basisschool. Voor het parkeren dient nog een passende oplossing te worden gevonden;
- In Eys wordt gezocht naar een nieuwe gemeenschaps-accommodatie nu de bestaande is gesloten. Alternatieven voor grotere activiteiten zijn er nauwelijks in de kern. Ook hier zal worden bezien of de bestaande gymzaal een grotere functie kan krijgen als multifunctionele voorziening;
- Binnen een periode van 5 jaar zullen de voetbalclub en handbalclub in Reijmerstok geen gebruik meer maken van het bestaande sportcomplex in die kern. Sanering van de voorziening ligt voor de hand. Een herbestemming is nog niet voor handen. De velden liggen buiten de bebouwingscontour van de kern.

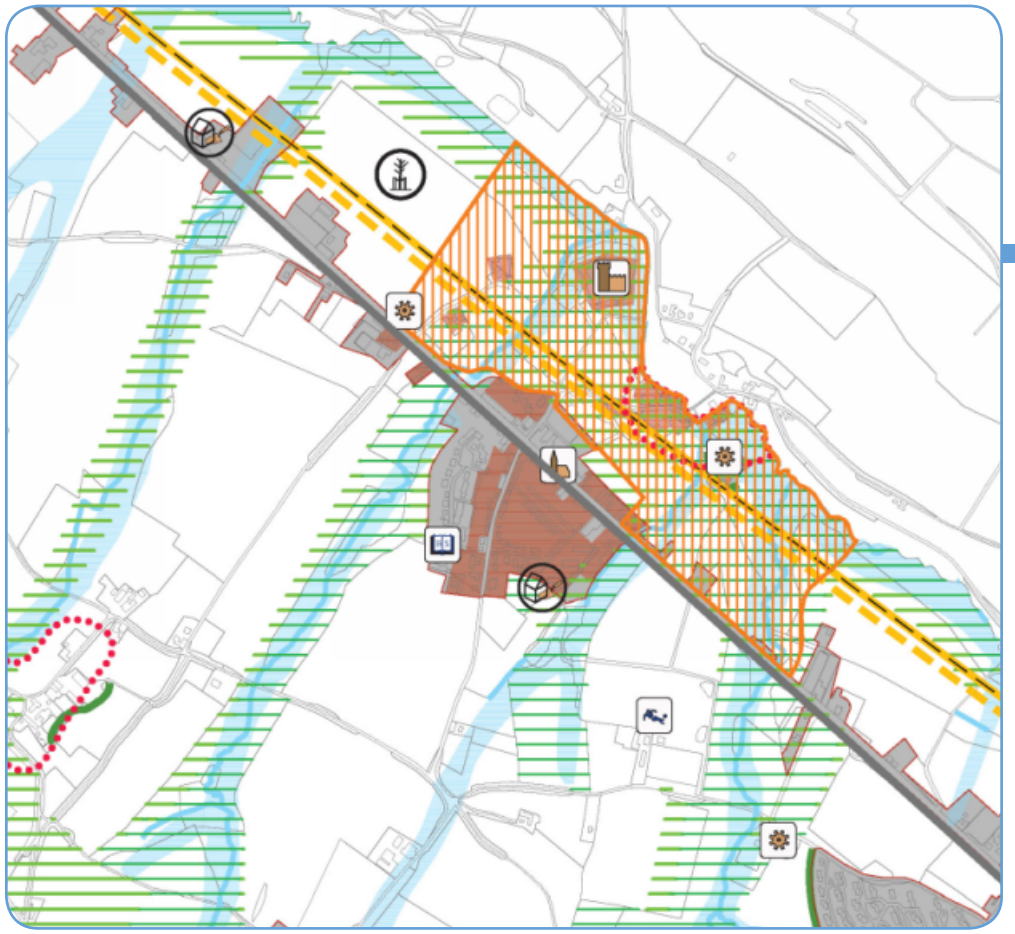
voormalige basisschool in Partij

sportvelden van Partij

gemeenschapshuis annex bibliotheek van Epen

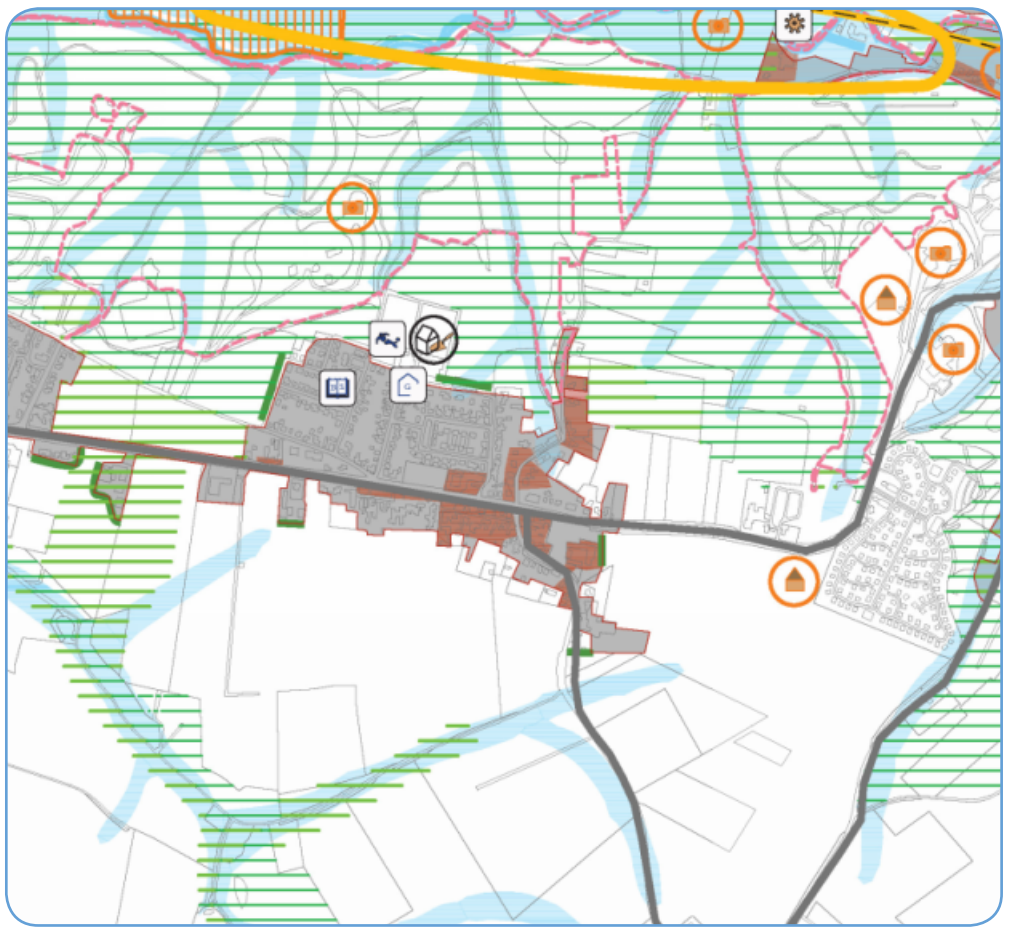


Mechelen



Lemiers

Vijlen



Vilt

Vaals

Infrastructuur en verkeer
- Een aantal ontwikkelingen in Vaals Noord en directe omgeving, waaronder de potentiële aanleg van een rotonde aan de Duitse zijde van de grens en reconstructie van de Grensstraat (ondermeer om het bedrijventerrein beter bereikbaar te maken) en een groot aantal nieuwe ontwikkelingen in Vaals Noord, maken een integrale afweging wenselijk. Binnen dit kader is het goed om de wegenstructuur binnen dit gebied opnieuw te bezien;
- Nabij het gemeentehuis wordt in combinatie met het centrumplan Julianaplein ondergronds parkeren gerealiseerd;
- De Randweg - Nieuwe Hertogenweg - Gemmenicherweg wordt voorzien van fietsstroken.

Recreatie en toerisme
- De gemeente wil het Drielandenpunt (gelegen in het buitengebied) graag koppelen aan het centrum van Vaals om meer combinatiebezoek mogelijk te maken. Mogelijkheden hiertoe dienen te worden onderzocht (kabelbaan, trap etc.). Een doorontwikkeling als recreatieve trekpleister moet mogelijk zijn, passende binnen de natuurlijke omgeving;
- De gemeente zet in tegenstelling tot Valkenburg aan de Geul in op kleinere evenementen, met name om de overlast voor de eigen inwoners te beperken;
- Ter plaatse van de huidige kinderopvang is een hotel gepland (75 kamers);
- Ontwikkeling oude voetbalterreinen, hier zijn tennis-banen en basketbalvelden voorzien (sportcomplex plus zwembad plus bioscoop). De ontwikkeling hier is maatschappelijk, recreatief, sport en leisure;

Wonen
Vaals gaat in haar beleid, zoals opgenomen in de Strategische Visie uit van het internationale karakter van de gemeente, met een oriëntatie op Aken. De opbouw van de bevolking moet evenwichtiger worden maar wel pluriform blijven. In tegenstelling tot de gemeenten Gulpen-Wittem en Valkenburg aan de Geul, waar de ontgroening verder zal doorzetten, verwacht Vaals meer jongeren te kunnen aantrekken. Vooral de uitbreidingsplannen van de RWTH (universiteit) in Aken en de invulling van bedrijventerrein Avantis in Heerlen bieden mogelijkheden meer jongeren naar de gemeente te lokken. De druk op grondgebonden woningen (prijsklasse € 150.000 - € 250.000) is groot in Vaals. Binnen 3 maanden zijn de meeste te koop staande woningen verkocht. Dit hangt samen met de invloed van de campus en het relatief geringe aantal kwalitatief goede koop- en huurwoningen zijn. Het beleid is er dan ook op gericht de variëteit te vergroten gericht op deze doelgroep en de doelgroep met meer koopkracht. Ondanks de demografische ontwikkelingen verwacht Vaals nog dat aantrekkingskracht voor studenten en docenten uit Aken ook in de toekomst nog blijft aanhouden. In het Von Clermontpark is de gemeente daarom voornemens ten behoeve van RWTH studenten (en docenten) huisvesting te realiseren, ondermeer in de vorm van “short- en extended stay”.

Werken
In verband met het grote aantal ontwikkelingen dat in het gebied Vaals Noord gaat plaatsvinden, wil de gemeente een integrale visie laten opstellen met betrekking tot de herstructurering van het bedrijventerrein Vaals Noord. Binnen dit kader zal ook worden gekeken naar andere functies binnen dit gebied, in combinatie met versterking van de landschappelijke, natuurlijke en recreatieve functie van het beekdal. Niet helemaal duidelijk is wat de invloed van de demografische veranderingen op de (winkel- en andere) voorzieningen en werkgelegenheid in Vaals zal zijn. De grensoverschrijdende relatie met Aken kan voor een afwijkend beeld ten opzichte van andere Heuvellandgemeenten zorgen.

Voorzieningen
De gemeente Vaals zal wat betreft de voorzieningen het huidige beleid continueren. Hierin ligt de nadruk minder op het ten koste van alles behouden en meer op het bereikbaar houden hiervan.

Von Clermontpark Vaals

te herstructureren bedrijventerrein in Selzerbeekdal

Maastrichterlaan in Vaals

herstel Geulkades Valkenburg

Valkenburg aan de Geul

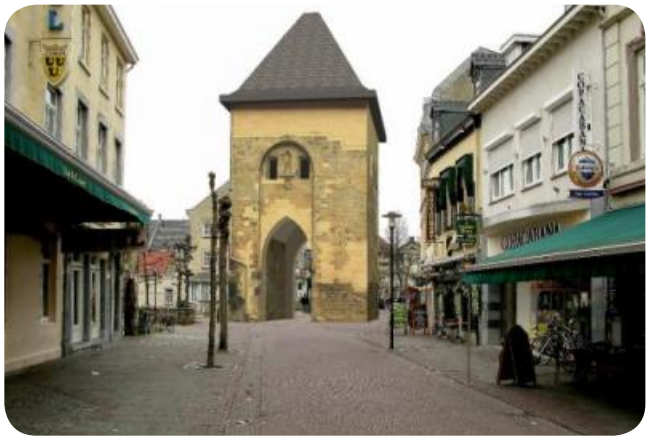
Cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit
De uitwisseling van flora en fauna tussen de verschillende ecologisch waardevolle gebieden kan op een aantal plaatsen niet of nauwelijks plaatsvinden. De kern Valkenburg, waar de Geul door dichtbebouwd gebied stroomt, is hier een voorbeeld van. Het Project Herstel Kademuren dat reeds enige tijd in uitvoering is, combineert het noodzakelijke herstel van de mergel kademuren in de kern met behoud en verbetering van de ecologische waarden langs en in de beek.
Binnen het historisch centrum van de kern is de gemeente voornemens de Grendelpoort in oude luister te herstellen en de Geulpoort, waarvan alleen de fundamenten nog aanwezig zijn te herbouwen. Momenteel wordt nog onderzocht hoe dit financieel haalbaar kan worden gemaakt.

Infrastructuur en verkeer
- Bij grote evenementen is er vaak tekort aan parkeercapaciteit. Uit een eerste inventarisatie komt naar voren, dat er mogelijkheden worden gezien om dit op te vangen nabij het tankstation op de kop van de Emmaberg, op de kop van de Cauberg, nabij de Prinses Beatrixsingel en onder het autosnelwegviaduct bij Strabeek. Bezien zal worden in hoeverre dit concreet kan worden gemaakt en planologisch geregeld. Als dit niet voldoende soelaas biedt zullen andere opties in overweging worden genomen;
- Voor de parkeersituatie in het algemeen zullen daarnaast mogelijkheden worden onderzocht om de al bestaande parkeerplaatsen bij de Valkenier en het Geulpark te optimaliseren. In het centrumplan is daarnaast een nieuwe ondergrondse parkeergarage voorzien, met name ten behoeve van de centrumontwikkelingen. De mogelijkheden voor de aanleg van een tweede ondergrondse parkeergarage onder het Walramplein dan wel het Berkelplein zullen binnen de structuurvisieperiode worden onderzocht;
- Onderzocht worden de mogelijkheden van achteraf betalen op parkeerplaatsen;
- Realisering van een mechanisch stijgpunt (bijvoorbeeld lift of kabelbaan) vanuit de Plenkertstraat naar het kuurpark wordt van belang geacht voor de ontwikkeling van de Plenkertstraat als cultuurstraat en, zij het in mindere mate met de herstructurering van het Brouwerijterrein;
- Realisering van lusvormige Geuldalwandelroutes in oostelijke en westelijke richting (kastelenroute), met startpunt en het eerste deel van de route in de kern van Valkenburg is wenselijk. Overleg hierover met eigenaren vind reeds geruime tijd plaats. Het gaat hier vooral om kleine ingrepen om het landschap niet te verstoren (bijv. plaatsing tourniquetjes in weilanden;
- Realisering van fiets- en wandelroutes zullen op korte termijn plaatsvinden in het kader van de gebiedsontwikkeling Maastricht-Meerssen-Valkenburg.

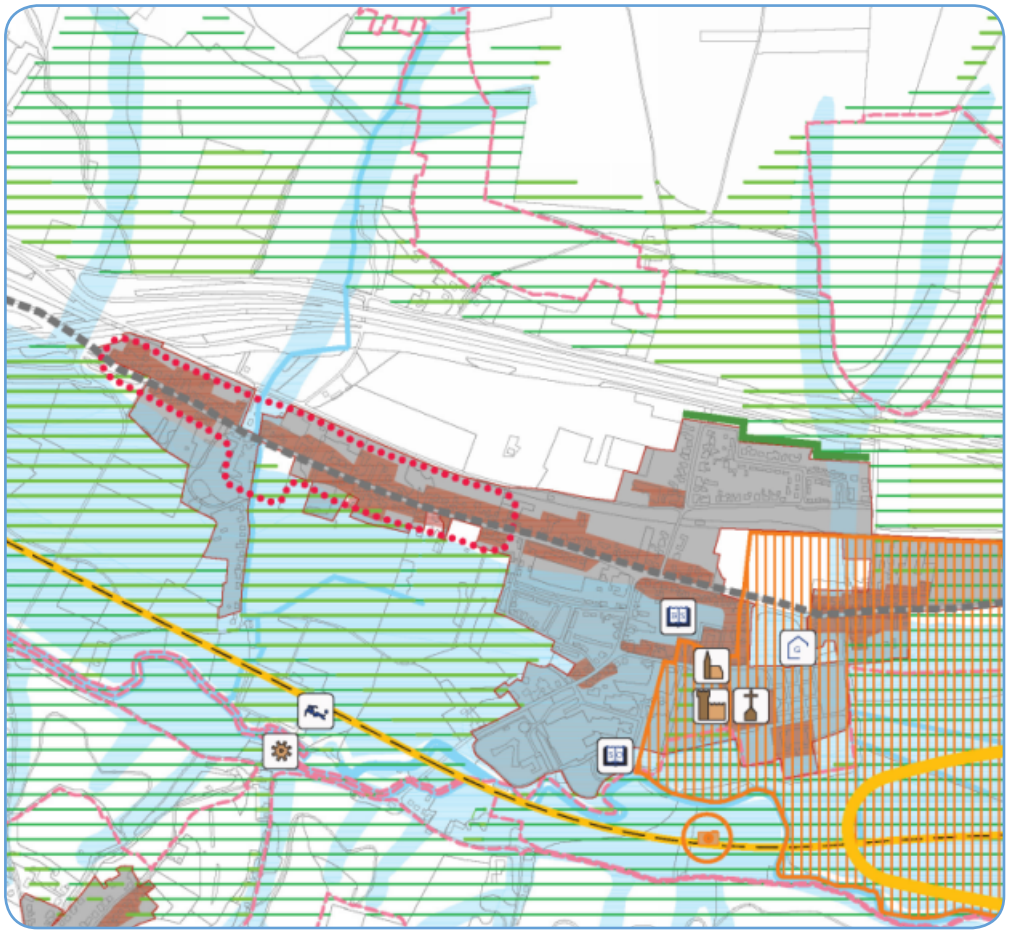
Recreatie en toerisme
- Het gemeentelijk beleid ten aanzien van attractiepark de Valkenier is gericht op behoud van het park als zodanig. De formule van het park werkt naar behoren. Indien de ondernemers, op basis van maatschappelijke trends, zelf redenen zien het bestaande park om te vormen, ziet de gemeente mogelijkheden voor wellness activiteiten en wellness gerelateerde retail. De invulling moet thematisch zijn en Innovatie en upgrading zijn hiervoor kernbegrippen. Het parkeren dient op eigen terrein te worden geregeld. Voor woningbouw worden op deze locatie, gezien de regionale woningmarktsituatie, geen mogelijkheden meer gezien;
- Voor het deel van het gangenstelsel dat binnen de kernen is gelegen geldt dat bij aanvragen voor nieuwe activiteiten dan wel uitbreiding van bestaande activiteiten steeds aan de criteria van het niet aantasten van natuur- en cultuurhistorische waarden wordt getoetst;
- Het gemeentelijk beleid is er reeds tientallen jaren op gericht een hoger segment van de toeristische markt te bedienen. De realisatie van Thermae 2000 en het Casino op de kop van de Cauberg zijn hier voorbeelden van. De gemeente wil hierop voortborduren en ziet mogelijkheden meer kritische massa op te bouwen en daarmee de attractiviteit van de gemeente te vergroten met een zorg- en wellnessconcept. Locaties binnen de kernen die hierin een rol kunnen spelen zijn het (vrij recentelijk gerealiseerde) zorghotel Juliana het terrein van de voormalige brouwerij De Leeuw (lichamelijke en geestelijke gezondheidszorg en slow food), Plenkertstraat/cultuurstraat, wellicht in combinatie met een enkele locaties in het buitengebied als Chateau L'hermitage, en Klooster Ravensbosch. Combinaties en arrangementen (bijv. met casino in verbreed concept of golfbaan) zijn hierbij gewenst cq noodzakelijk;
- Mogelijke hotelontwikkelingen worden voorzien op de kop van de Cauberg (geregeld in bestemmingsplan Buitengebied 2012 en in het voormalige klooster Boslust (hotel -conferentiecentrumontwikkeling). Voor laatstgenoemde locatie wordt momenteel onderzoek gepleegd naar de haalbaarheid en naar de ontsluiting. De gemeente streeft naar kwaliteitsverbetering van de bestaande hotelcapaciteit. Ook hier geldt, dat gezien de geringe capaciteit op de woningmarkt de ombouw naar woningen niet of slechts zeer beperkt mogelijk zal zijn;

omgeving Thermae 2000

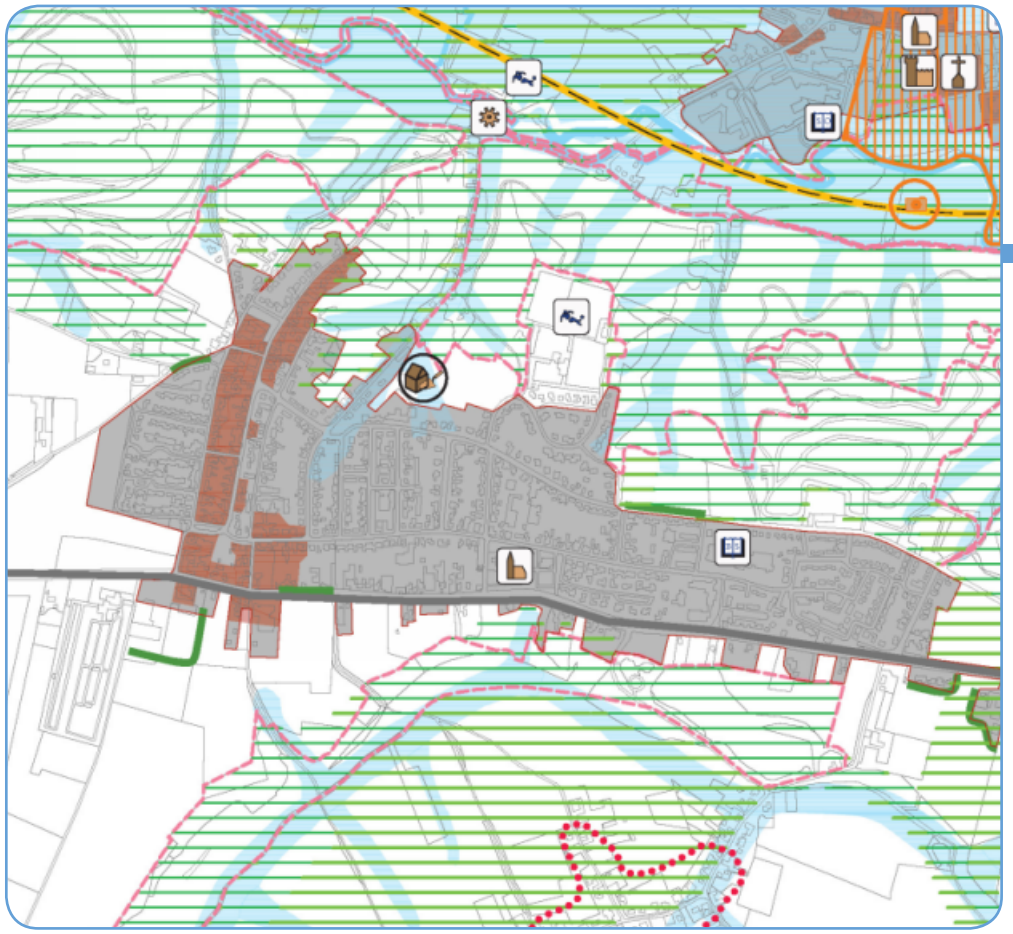
casino Valkenburg



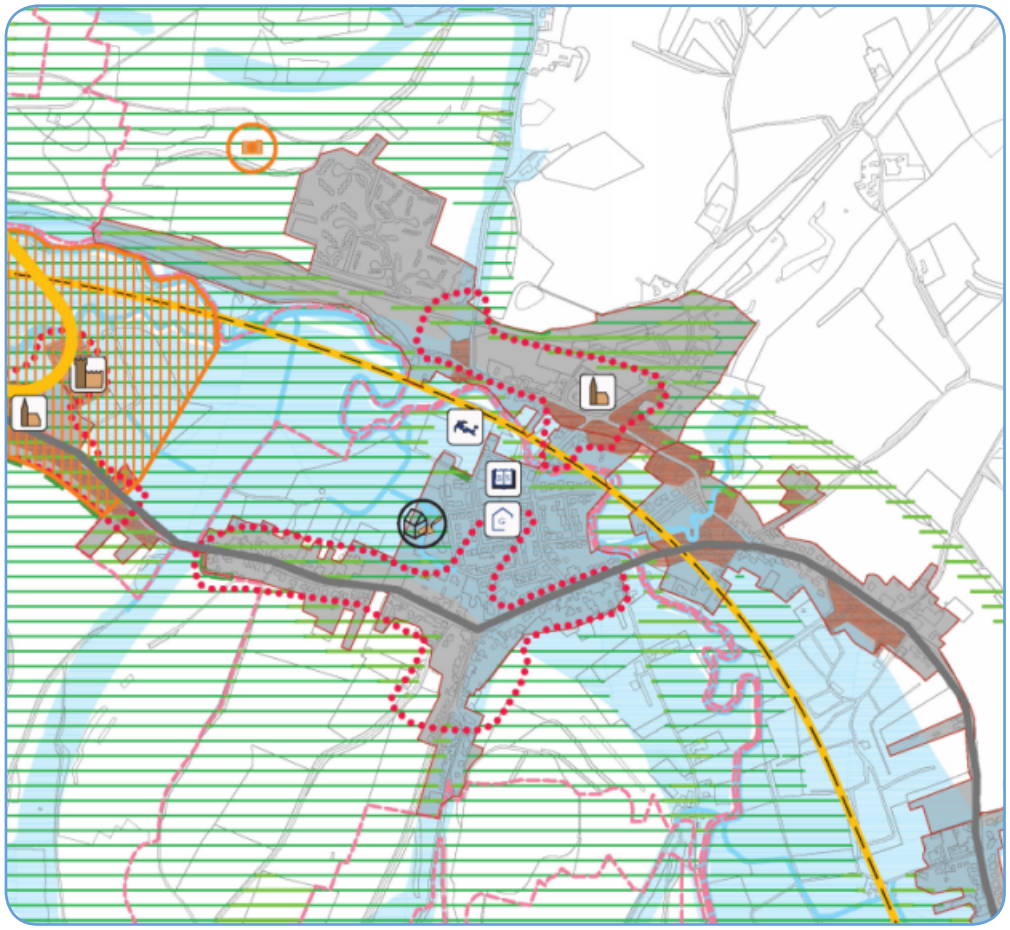
impressie reconstructie Geulpoort



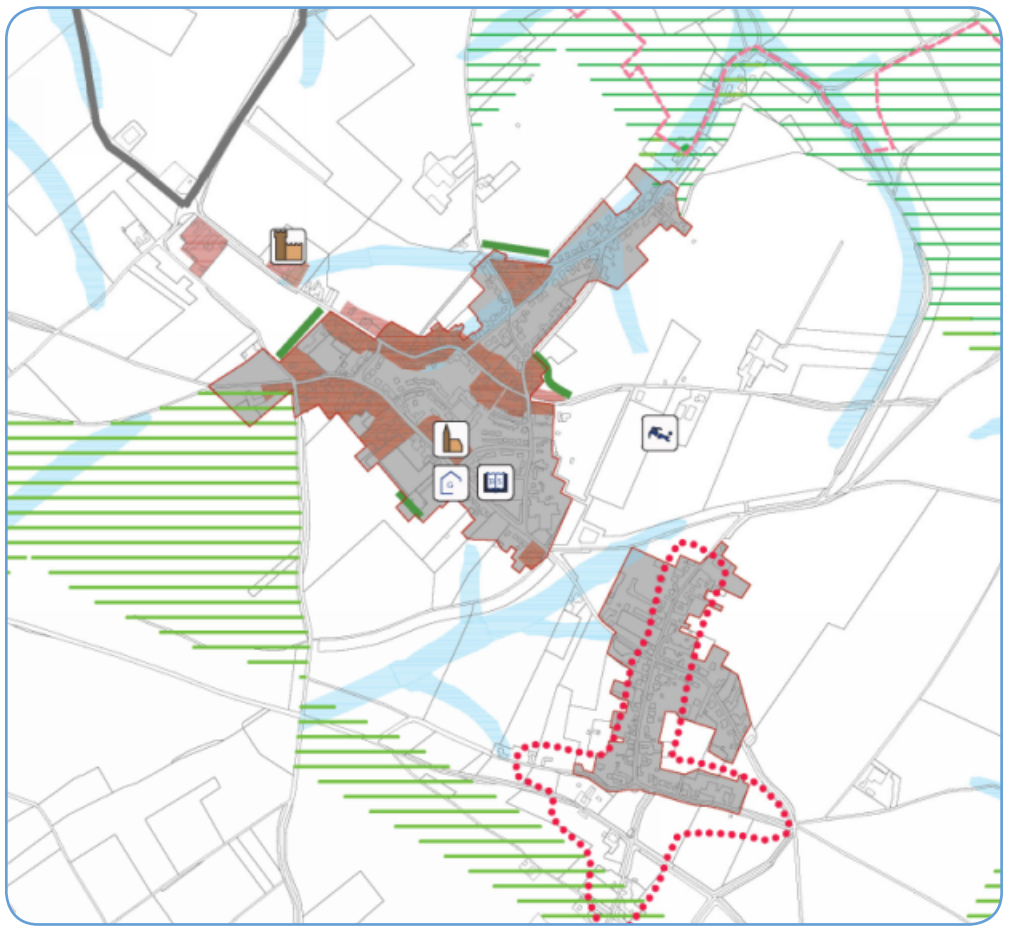
Houthem / St. Gerlach



Berg en Terblijt



Schin op Geul



Sibbe / IJzeren

- In tegenstelling tot Vaals wil de gemeente ook inzetten op grotere evenementen. Sommige daarvan zijn jaarlijks terugkerend, zoals de kerstmarkt andere zoals Red Bull crashed ice zijn eenmalig of komen een paar maal terug. Ruimtelijk gezien hebben deze evenementen in principe weinig of geen permanente consequenties. Alleen het parkeren dient goed te worden geregeld. In paragraaf 3.3 en binnen deze paragraaf onder infrastructuur en verkeer, is hier reeds op ingegaan.

Wonen

Valkenburg gaat in haar beleid uit van het realiseren van alle woningbouwlocaties binnen de contour. De nadruk ligt op herstructurering/ herontwikkeling binnen de kernen. Het probleem van de kleinere onrendabele hotels wordt daarin meegenomen, maar kan niet altijd met woningbouw worden opgelost. Ook voor de monumentale en karakteristieke/ beeldbepalende panden geldt, dat wonen niet zonder meer de belangrijkste optie meer is. Gezocht dient te worden naar bredere invullingsmogelijkheden. Bij woningsplitsing mag in het beleid van Valkenburg aan de Geul - in relatie daarmee - nog maar één extra woning per locatie ontstaan (als die locatie op basis van de in het beleid gestelde voorwaarden in aanmerking komt).

Werkgelegenheid / Voorzieningen

De gemeente is al enige tijd bezig met de ontwikkeling van het centrumplan. Binnen dit plan wordt ingezet op de herstructurering van het winkelcentrum, waarbij de inzet is om zoveel mogelijk bestaande winkels te behouden en ca 2.000 m2 winkeloppervlak toe te voegen, gecombineerd met wonen op de verdieping. Er ontstaat een nieuw straatbeeld met nieuwe bestrating, verlichting, boomaanplant en het parkeren wordt middels een ondergrondse parkeergarage sterk verbeterd. Het plannen maken nadert momenteel de eindfase. Op korte termijn zal worden begonnen met de uitvoering van de werkzaamheden. Het centrumplan wordt gecombineerd met plannen om het zogenaamde Geuleiland een eigen identiteit en beeldkwaliteit te geven en het aanliggende gebied van de Lindenlaan voor kleinschalig winkelen en horeca in te richten.

winkelcentrumontwikkeling Valkenburg

impressie nieuwe bebouwing in het centrum van Valkenburg

geulkades als onderdeel van het Centrumplan Valkenburg

4 Uitwerking Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

4

4.1 Limburgs Kwaliteitsmenu

Door de provincie Limburg is op 12 januari 2010 als uitwerking van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering, de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld.

In het LKM zijn de 'extra' condities en voorwaarden opgenomen die bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied (gebied buiten de rode contouren om de kernen) mogelijk maken. Op de eerste plaats dient er in het buitengebied bij het overwegen van het uitbreiden van bestaande en de vestiging van nieuwe functies, altijd sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik. Daarnaast dient een nieuwe ontwikkeling vanzelfsprekend ook planologisch voldoende afgewogen te worden. Er dient dus altijd een zorgvuldige afweging te worden gemaakt op basis van ruimtelijke ordeningsoverwegingen. Als hiervan sprake is, dan gelden de LKM criteria. Een belangrijk criterium is dat een nieuwe ontwikkeling per saldo gezien moet leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Op de eerste plaats betekent dit, dat de nieuwe ontwikkeling zelf voldoende kwaliteit moet hebben, o.a. door een goede ruimtelijke vormgeving en door inpassing van de bebouwing in het landschap. Anderzijds dient er compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit plaats te vinden elders in het buitengebied, indien er sprake is van niet gebiedseigen functies (binnen deze structuurvisie ook indien er sprake is van grootschalige gebiedseigen functies). In het navolgende wordt het LKM voor de 3 gemeenten nader uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsmenu (gkm).

De kwaliteitsbijdrage dient door initiatiefnemers liefst in fysieke vorm plaats te vinden. Is dit niet mogelijk dan is in sommige gevallen ook een financiële bijdrage mogelijk aan projecten, die de kwaliteit van het buitengebied verbeteren. Het gaat dus zowel om mitigerende (verzachtende) maatregelen op de plek van de ruimtelijke ingreep zelf, als om compenserende maatregelen. In het navolgende wordt schematisch een overzicht gegeven van ruimtelijke ontwikkelingen, die in het buitengebied, op basis van het kwaliteitsmenu, toelaatbaar of acceptabel zijn. Tevens wordt hierin aangeven waarvoor de compensatie kan worden ingezet, indien door de initiatiefnemer zelf, niet wordt gekozen voor rechtstreekse koppeling van bouwen en compensatie.

4.2 Planologische afweging

Er zal, bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het algemeen en in het buitengebied in het bijzonder, altijd moeten worden afgewogen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De eerste vraag die daarbij moet worden gesteld is of het initiatief past binnen het beleid zoals opgenomen in de structuurvisie. De tweede vraag is of de ontwikkeling voldoende intrinsieke kwaliteiten heeft qua functie en verschijningsvorm en landschappelijke inpassing op een goede wijze kan plaatsvinden. Is dit het geval, dan moet worden gekeken of de initiatiefnemer zelf in staat is om een compensatie te realiseren in de zin van kwaliteitsbevorderende maatregelen die aan het buitengebied ten goede komen, dan wel dat met de initiatiefnemer een financiële bijdrage (kwaliteitsfonds) wordt overeengekomen die kwaliteitsbevorderende maatregelen mogelijk maakt. Als het initiatief op basis van genoemde overwegingen niet toelaatbaar wordt geacht, dient hieraan geen medewerking te worden verleend. Indien dit wel het geval is,dan wordt op basis van de voorwaarden zoals opgenomen in het kwaliteitsmenu gekeken welke kwaliteitsbijdrage hiermee overeenkomt. De door de initiatiefnemer zelf te realiseren kwaliteitsverbetering en inpassing ter plekke en compensatie in de vorm van kwaliteitsverbeteringen elders en/of een financiële kwaliteitsbijdrage in een kwaliteitsfonds maken daarmee onlosmakelijk onderdeel uit van de ruimtelijke afweging. De ruimtelijke afweging zal moeten uitwijzen of de ontwikkeling en de te realiseren kwaliteitsverbetering samen voldoende ruimtelijke kwaliteit opleveren.

Of een ontwikkeling kwalitatief al past dan wel passend te maken is in het buitengebied, kan worden benaderd aan de hand van de vraag of de ontwikkeling qua functie en qua verschijningsvorm past in het buitengebied. Afhankelijk van het antwoord op deze vraag kan worden gekozen voor een inpassing, aanpassing, kwaliteitsbijdrage of het weigeren van de aanvraag. In onderstaand schema zijn deze mogelijkheden voor het buitengebied in zijn algemeenheid aangegeven.

Met verschijningsvorm wordt gedoeld op de impact, grootte of omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Bij de functionaliteit wordt een onderscheid gemaakt in gebiedseigen ontwikkelingen en niet gebiedseigen ontwikkelingen.
In de praktijk zijn er altijd grijze gebieden en overgangszones die niet in het schema passen. Zo krijgen agrarische bedrijven soms een industrieel karakter en zijn woningen op sommige plaatsen meer of minder passend in het buitengebied. Daarom is er altijd behoefte aan een individuele afweging van elke ontwikkeling. Zeker in het Heuvelland, waarbij de geomorfologie een belangrijke factor is, onder andere het zicht van bovenaf (vijfde gevel), is de afweging altijd maatwerk. Dit maatwerk wordt mede bepaald door de zone (zoals bepaald in paragraaf 3.2.1), waarin de nieuwe ontwikkeling plaatsvindt. Deze afweging dient daarbij zo transparant en objectief mogelijk te zijn. De ervaring leert dat bij de beoordeling van de kwaliteit niet alles in stringente regels vastgelegd kan worden. In de praktijk blijken veel initiatieven net buiten deze regels te vallen. Om de kwaliteit en onafhankelijkheid te borgen kiezen de 3 gemeenten ervoor om een onafhankelijke kwaliteitscommissie te laten adviseren over de initiatieven. De colleges van B&W zijn in het recente verleden over de ruimtelijke afweging van nieuwe ontwikkelingen geadviseerd door een provinciale kwaliteitscommissie. Deze adviseerde over de kwalitatieve aspecten van de 'rode' ontwikkeling en over de te leveren kwaliteitsverbetering. Het advies maakte onderdeel uit van de besluitvorming van de gemeente. De 3 gemeenten hebben gezien het feit dat de kwaliteitscommissie voor hen goed

	Functie gebiedseigen aan buitengebied	Functie niet gebiedseigen aan buitengebied
Verschijningsvorm passend	Basis inpassing	Basis inpassing en kwaliteitsbijdrage
Verschijningsvorm niet passend	Inpassen zo veel mogelijk op de kavel en kwaliteitsbijdrage	Plan aanpassen of niet doen

functioneerde, de wens uitgesproken, dit onafhankelijke orgaan als zodanig in stand te houden. Samen met andere gemeenten binnen de regio en daarbuiten is aan de commissie gevraagd haar activiteiten voort te zetten. Hierop is positief gereageerd. De wijze waarop en de voorwaarden waaronder de gemeentelijke kwaliteitscommissie zal gaan opereren, komen globaal overeen met de wijze en de voorwaarden, zoals die eerder werden gehanteerd door de provinciale commissie.

4.3 Toepassing gemeentelijk kwaliteitsmenu (gkm)

De beoogde locatie van een ruimtelijke ontwikkeling en de functie en de verschijningsvorm van deze ontwikkeling zijn bepalend voor de vraag of het gemeentelijk kwaliteitsmenu kan worden toegepast.. Voor het structuurvisiegebied is het deel van het LKM van belang, dat op grond van het POL van toepassing is in het buitengebied van Limburg. Dat zijn de gebieden die liggen buiten de rode contouren die door de provincie getrokken zijn rondom alle kernen. Voor de 3 gemeenten betekent dit dat het LKM van toepassing is op het gehele plangebied van de structuurvisie met uitsluiting van de gebieden binnen de rode contour (zie kaart). Dit is daarmee ook het gebied van het gkm.

Daarnaast moet het een ruimtelijke ontwikkeling betreffen waarvoor het LKM van toepassing is. Het LKM onderscheidt een aantal modules, waarbij per module de specifieke extra condities en voorwaarden worden aangegeven. Van de in het Limburgs Kwaliteitsmenu opgenomen modules zijn de volgende voor de 3 structuurvisiegemeenten in het gemeentelijke kwaliteitsmenu overgenomen:

- nieuwe landgoederen;
- gebiedseigen recreatie en toerisme;
- niet-gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- uitbreiding solitaire bedrijfsvestigingen;
- nieuwe (solitaire) woningen;
- overige gebouwde functies.

In het schema op de volgende pagina's is beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen, op welke wijze dan wel welke plaats binnen het buitengebied van de 3 gemeenten kunnen plaatsvinden, op basis van het gkm. Kenmerkend voor deze ontwikkelingen, in het kader van het gkm in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is, dat het bestaande, niet buitengebied gebonden functies, betreft met een nieuw ruimtebeslag (en/of met nieuwe verstening gepaard gaan), nieuwe niet buitengebied gebonden functies zonder een nieuw ruimtebeslag, binnen bestaande bebouwing en uitbreiding dan wel nieuwvestiging van gebiedseigen functies in combinatie met landschappelijke inpassing (en indien grootschalig ook met compensatie). Het gkm kan ook van toepassing zijn als door een bestemmingswijziging mogelijkheden ontstaan voor nieuwe bebouwing (bijvoorbeeld door het toevoegen van een bouwvlak). Ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen Natura 2000 gebieden en (gerealiseerde) EHS.

Tabel Mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied per zone en per gemeente

Ontwikkeling buitengebied kwaliteitsmenu (gkm)	Zone en gemeente (GW =Gulpen-Wittem, VA = Vaals, VB = Valkenburg aan de Geul)
Nieuwe landgoederen	• Landgoederen op basis van nieuwe bebouwing worden bij voorkeur niet op de beekdalbodems, op de steile hellingen en midden in de droogdalen gesitueerd. Mogelijkheden moeten bij voorkeur worden gezocht op de plateaus en de flauwe hellingen. Uitbreiding van bestaande bebouwing ten behoeve van landgoedvorming, is in principe wel in alle zones mogelijk. In alle gevallen is maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering en rekening houdend met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden, noodzakelijk. (GW, VA, VB) • Er mogen geen nieuwe landgoederen binnen de EHS en Natura 2000 gebieden worden gerealiseerd (GW, VB) • Er mogen geen nieuwe landgoederen binnen gerealiseerde EHS en Natura 2000 gebieden worden gerealiseerd. In de EHS wordt altijd ingezet op maatwerk (VA) • Er mag maximaal 1 nieuwe woning worden toegevoegd binnen het landgoed (GW, VA, VB) • Landgoederen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd in vrijkomende bebouwing (GW, VA, VB) • Als het omvorming van een bestaand gebouw, zijnde een Rijksmonument betreft, mogen inpandig in totaal maximaal 4 woningen worden gerealiseerd, onder de voorwaarde dat deze woningen niet ‘meetellen’ in het kader van de woningbouwprogrammering op grond van de regionale woonvisie (GW, VA, VB)

Gebiedseigen recreatie en toerisme	• Nieuwe gebiedseigen recreatie en toerisme ontwikkelingen worden bij voorkeur niet op de beekdalbodems, op de steile hellingen en midden in de droogdalen gesitueerd. Mogelijkheden moeten bij voorkeur worden gezocht op de plateaus en de flauwe hellingen. Uitbreiding van bestaande vestigingen is in principe wel in alle zones mogelijk. In alle gevallen is maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering en rekening houdend met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden, noodzakelijk. (GW, VA, VB)
	• Nieuwe golfbanen, campings en bungalowparken zijn alleen met maatwerk mogelijk (GW)
	• Nieuwe golfbanen, campings en bungalowparken worden niet toegestaan (VA).
	• Nieuwe campings en bungalowparken worden niet toegestaan. (VB)
	• Mogelijke ontwikkeling van één golfbaan op geselecteerde locatie (VB)
	• Mogelijke uitbreiding, omvorming en/of functiewijziging van bestaande campings en bungalowparken is beperkt mogelijk op basis van een gebiedsgerichte benadering, Maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering is noodzakelijk. Omzetting van een camping in een bungalowpark wordt gezien als een nieuwvestiging. (GW, VA, VB)
	• Uitbreiding van andere bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen is mogelijk zolang dit past binnen het toeristische beleid van de gemeente en de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering is noodzakelijk (GW, VA, VB)
	• Kamperen bij de boer is enkel toelaatbaar onder voorwaarden kampeerbeleid:
	  • Maximaal 20 plaatsen per locatie, maximaal 7 locaties. Een en ander met inachtneming van het beleid inzake de ecologische hoofdstructuur (VA)
	  • Max. 360 plaatsen, max. 25 plaatsen per locatie (GW)
	  • Max. 4 locaties, max. 15 plaatsen per locatie (VB)
	• B&B, vakantiewoningen en –appartementen en pensions worden bij voorkeur in karakteristieke en monumentale panden gerealiseerd, maar zijn in principe ook in andere panden mogelijk (GW, VA, VB)

Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme	• Nieuwe niet-gebiedseigen recreatie en toerisme ontwikkelingen worden niet op de beekdalbodems, op de steile hellingen en midden in de droogdalen gesitueerd. Mogelijkheden moeten bij voorkeur worden gezocht op de plateaus en de flauwe hellingen. Uitbreiding van bestaande vestigingen is in principe wel in alle zones mogelijk, zolang dit past binnen het toeristisch beleid van de gemeente en de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. In alle gevallen is maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering en rekening houdend met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden, noodzakelijk. (GW, VA, VB) • Nieuwvestiging van niet gebiedseigen recreatie en toerisme bij voorkeur in vrijkomende bebouwing (GW, VA, VB)

Ontwikkeling buitengebied kwaliteitsmenu (gkm)	Zone en gemeente (GW =Gulpen-Wittem, VA = Vaals, VB = Valkenburg aan de Geul)
Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding	• Nieuwe volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven (waaronder ook worden verstaan op productie gerichte paardenhouderijen en wijnboerderijen) worden bij voorkeur niet op de beekdalbodems, op de steile hellingen en midden in de droogdalen gesitueerd. Mogelijkheden moeten bij voorkeur worden gezocht op de plateaus en de flauwe hellingen. Uitbreiding van bestaande vestigingen is in principe wel in alle zones mogelijk. In alle gevallen is maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering en rekening houdend met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden, noodzakelijk. (GW, VA) • Uitbreiding van agrarische bebouwing is niet toegestaan in de EHS/Natura 2000 gebieden en in de beekdalen. In de andere zones is uitbreiding wel mogelijk. In alle gevallen is maatwerk, gericht op kwaliteitsverbetering, rekening houdend met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden, noodzakelijk.(VB) • Nieuwe volwaardige (grondgebonden) agrarische bedrijven bij voorkeur in vrijkomende agrarische bebouwing (GW, VA) • Nieuwe volwaardige (grondgebonden) agrarische bedrijven alleen in vrijkomende agrarische bebouwing (VB) • Nieuwe niet-grondgebonden agrarische bedrijven worden niet toegestaan (GW,VA,VB)
Uitbreiding solitaire bedrijven	• Nieuwe solitaire bedrijven zijn alleen mogelijk in vrijkomende (agrarische) bebouwing mits deze geen negatieve effecten hebben voor de omgeving. Alleen categorie I en categorie II – bedrijven zijn toegestaan (GW, VA, VB) • Kleinschalige uitbreiding van bestaande vestigingen is in principe in alle zones mogelijk met maatwerk, gericht op kwaliteitsverbetering rekening houdend met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden, noodzakelijk. (GW, VA) • Uitbreiding van solitaire bedrijven is in EHS/Natura 2000 gebieden en de beekdalen niet toegestaan. In de overige agrarische gebieden is beperkte uitbreiding mogelijk zolang deze de kleinschaligheid, respectievelijk de openheid van het landschap niet aantast en past binnen de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijk waarden. Hier wordt terughoudend mee omgegaan en maatwerk is noodzakelijk (VB)
Nieuwe (solitaire) woningen	• Nieuwe woningen zijn alleen toegestaan in de kernrandzones, aangrenzend aan de rode contour, ter verbetering en verfraaiing en afronding van de kern (ruimtelijke kwaliteitsverbetering) en in bebouwingslinten en – clusters. Uitbreiding van linten en clusters wordt niet toegestaan. In alle zones is dit toegestaan, maar hier wordt zeer terughoudend mee omgegaan. Het gaat hierbij maar om één of enkele woningen en alleen mits passend binnen de woningbouwprogrammering op basis van de regionale woonvisie Maastricht en Mergelland. In alle gevallen is maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering en rekening houdend met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden, noodzakelijk. (GW, VA, VB). • Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) kan worden omgezet naar een woonfunctie mits sprake is van karakteristieke of monumentale bebouwing. In dat geval dient sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (behoudens de bedrijfswoning) of andere overtollige bebouwing sterk gestimuleerd te worden. Een functiewijziging tot wonen mag geen belemmering voor ter plaatse aanwezige bedrijven opleveren (GW, VA) • Idem (VAB's) met toevoeging maximaal 1 woning (VB) • Voor gebiedsgerichte ontwikkelingen "saneren rotte plekken" kunnen meerdere woningen worden ingezet met maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering en rekening houdend met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden . (GW, VA)
Overige gebouwde functies	• Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing wordt gestreefd naar een agrarische of agrarisch aanverwante invulling. (Kleinschalige) recreatieve functies, horeca, (kleinschalige) zakelijke dienstverlening en categorie I en II bedrijven zijn mogelijk mits zij bijdragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied. Verwaarlozing en leegstand moet worden voorkomen. Een functiewijziging mag geen belemmering voor de ter plaatse aanwezige bedrijven opleveren. Er mag geen sprake zijn van onevenredige verkeersaantrekkende werking (GW, VA, VB). • Vestiging van detailhandel is slechts mogelijk ondergeschikt aan een toegestane hoofdbestemming (GW, VA, VB) • Vestiging van detailhandel in streekproducten, c.q. producten die het citta-slow gedachtegoed promoten is (onder voorwaarden) in bestaande bebouwing toegestaan (VA) • Nieuwe publieksgerichte paardenhouderijen (maneges) zijn in het buitengebied niet toegestaan (GW, VA, VB) • Nieuwe, niet commerciële maatschappelijke voorzieningen, zijn in alle zones mogelijk, op basis van aantoonbare noodzaak en met maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering en rekening houdend met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. (GW, VA, VB)

Tabel Kwaliteitsbijdrage per ontwikkeling

Ontwikkeling	Kwaliteitsverbeterende maatregelen	Bijdrage in kwaliteitsfonds
Nieuwe landgoederen	Sloop van bestaande opstallen Landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg 5 ha nieuwe natuur per landgoed,in geval van bestaande bebouwing, 10 ha. bij nieuwe bebouwing	N.v.t.
Gebiedseigen recreatie en toerisme	Sloop van bestaande opstallen Landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg Nieuw groen, 5x verharde en bebouwd oppervlakken	N.v.t. bij kleinschalige gebiedseigen recreatie en toerisme (zie pagina 102 bovenaan) Aanvullend bij grootschalige Gebiedseigen recreatie en toerisme (m.n. bungalowparken, campings en golfterreinen) €25,-/ m2 bvo en verharding)
Niet gebiedseigen recreatie en toerisme	Sloop van bestaande opstallen Landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg	Kleinschalige leisure €25,-/ m2 bvo en verharding
Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding	Sloop van bestaande opstallen Landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg, afkoppeling hemelwater	N.v.t.
uitbreiding solitaire bedrijfsvestigingen	Sloop van bestaande opstallen Landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg	€35,- m2/ bestemd bedrijfsterrein
nieuwe solitaire woningen	Sloop van bestaande opstallen Landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg	€100,-per m2 uitgeefbaar kaveloppervlak bij grondgebonden woningen en , €125,- per m2 bvo bij gestapelde woningbouw (in Gulpen-Wittem en Vaals) (€160,-per m2 bij grondgebonden woningen en €195,- per m2 bvo bij gestapelde woningbouw: (in Valkenburg aan de Geul)
overige bebouwde functies	Sloop van bestaande opstallen Landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg	N.v.t. bij noodzakelijke, niet commerciële maatschappelijke functies (nieuwbouw en uitbreiding) €35,- m2/ bvo en verharding bij uitbreiding van commerciële (maatschappelijke) functies

4.4 Kwaliteitsverbetering

De kwaliteitsverbetering op basis van het gkm kan plaatsvinden door een fysieke compensatie, liefst tegelijkertijd met het initiatief uitgevoerd door de initiatiefnemer of door een financiële bijdrage in een gemeentelijk kwaliteitsfonds.

fysieke compensatie
Bij kwaliteitsverbeterende maatregelen in de vorm van fysieke compensatie, bestaat de voorkeur voor het uitvoeren van de maatregelen door de initiatiefnemer zelf (bijvoorbeeld de sloop van bebouwing). De initiatiefnemer is dan zelf verantwoordelijk voor de uitvoering. De financiële waarde van de eigen maatregelen wordt in mindering gebracht op de (totale) kwaliteitsbijdrage voor de betreffende ontwikkeling. De (altijd noodzakelijke) goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de ontwikkeling wordt gezien als een basisvoorwaarde bij een nieuwe ontwikkeling en wordt om die reden niet verrekend met de kwaliteitsbijdrage. Dit in tegenstelling tot gebiedseigen ontwikkelingen in het buitengebied (bijvoorbeeld nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven) waarbij de inpassing zelf de belangrijkste kwaliteitsverbeterende maatregel is.

Financiële bijdrage
Als fysiek compenseren niet mogelijk of gewenst is, kan een bijdrage worden gestort in het kwaliteitsfonds. Dit fonds geeft de gemeente de mogelijkheid om compenserende maatregelen uit te voeren. Het kwaliteitsfonds is een doelfonds, gericht op de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Op die manier wordt de causaliteit tussen ingreep en kwaliteitsverbetering bewaakt. Het fonds is transparant in de inkomsten en uitgaven van de bijdragen. Bij het fonds hoort een projectenlijst met hierin een prioriteitsvolgorde en/of een uitvoeringsprogramma. Daarin zijn de gewenste kwaliteitsverbeteringen opgenomen met een overzicht van de kosten. (zie prioriteitenvolgorde kwaliteitsfonds). Een fonds biedt een aantal voordelen, zoals de mogelijkheid om kwaliteitsbijdragen op te sparen en gebundeld in te zetten. Ook kan het een uitkomst bieden voor initiatiefnemers die geen mogelijkheden zien om zelf kwaliteitsverbeterende maatregelen uit te voeren. De projectenlijst van het kwaliteitsfonds is gekoppeld aan de lijst van toegelaten ruimtelijke ontwikkelingen. De financiële bijdragen zijn hierdoor gelabeld, waardoor de causaliteit tussen ingreep en kwaliteitsbijdrage / -verbetering wordt bewaakt.

Voor de kwaliteitsverbetering gelden de volgende randvoorwaarden:
a. dienen fysiek ruimtelijk van aard te zijn en ten goede te komen aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied;
b. dienen te gaan om additionele verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn, komen daarom niet in aanmerking;
c. dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkelingen;
d. dienen kwantificeerbaar te zijn.

Als voorbeelden voor kwaliteitsverbetering zijn in het LKM onder andere genoemd: ontwikkeling van natuur en landschap volgens de Landschapsvisie Zuid-Limburg, herstel van cultuurhistorische elementen en structuren, sloop van bestaande bebouwing en verplaatsing van agrarische bedrijven, renaturering van vijvers en beken. In de navolgende tabel “kwaliteitsbijdrage per ontwikkeling” zijn de kwaliteitsverbeterende maatregelen van het gkm voor het structuurvisiegebied uitgewerkt.

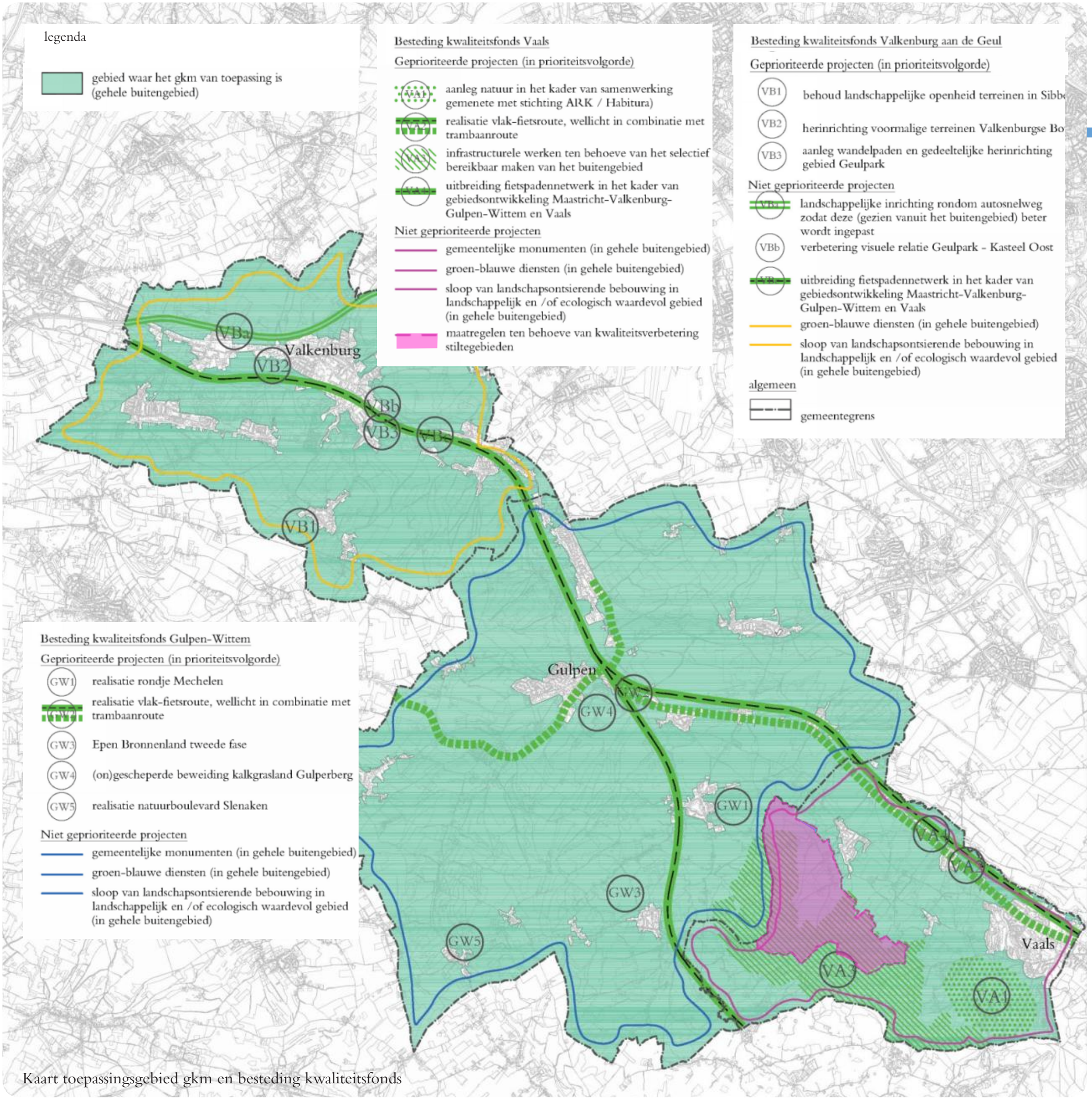
Het uitgangspunt in het LKM en het gkm is dat de negatieve gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling die plaatsvindt in het buitengebied, gecompenseerd worden. Het gaat daarbij vooral om niet-gebiedseigen ontwikkelingen. Via de kwaliteitsbijdrage wordt deze ontwikkeling gecompenseerd. Met de kwaliteitsbijdrage worden de kwaliteitsverbeterende maatregelen uitgevoerd, zodat per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van de soort ontwikkeling. Een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing is bij elke ontwikkeling van belang en daarmee standaard.

Borging kwaliteitsverbeterende maatregelen
De uitvoering van de ontwikkeling en de kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zo veel mogelijk aan elkaar gekoppeld te zijn en de uitvoering dient zeker te worden gesteld. De Wro kent geen mogelijkheden om de realisatie van een bestemming af te dwingen. Via het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld wel de nieuwe natuur beschermd worden middels een passende bestemming of de herbouw van gesloopte bebouwing worden voorkomen, maar via het bestemmingsplan kan de realisatie van nieuw groen of de sloop van bebouwing niet worden afgedwongen (alleen bij een voorlopige bestemming).

Daarom moet de realisatie van de kwaliteitsverbetering aanvullend via privaatrechtelijke weg (anterieure overeenkomst o.b.v. artikel 6.24 Wro) worden geregeld. Er is een combinatie nodig van een bestemmingsplanwijziging, waarin de ontwikkeling en de daarmee samenhangende kwaliteitsverbetering zijn geregeld en een privaatrechtelijke overeenkomst voor realisering en instandhouding van de kwaliteitsverbetering.

Ter zekerheidstelling kan de gemeente verlangen dat de waarde van de compensatie wordt gegarandeerd. Bijvoorbeeld door vooraf een bankgarantie te verlangen of een bedrag vooruit te laten storten. Uiteraard wordt aan de voorzijde een boete overeengekomen, die opeisbaar is, wanneer blijkt dat de compensatie niet, niet tijdig of onvoldoende wordt uitgevoerd.

Bepaling Kwaliteitsbijdrage
In naaststaande tabel “Kwaliteitsbijdrage per ontwikkeling” is aangegeven welke ontwikkelingen in het kader van het gkm in het buitengebied van de gemeenten mogelijk zijn en welke kwaliteitsverbeterende maatregelen of kwaliteitsbijdragen daarbij noodzakelijk zijn. Deze tabel dient in samenhang te worden gelezen met de voorgaande tabel “Mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied per zone en per gemeente” Het is afhankelijk van het soort ontwikkeling, welke financiële of fysieke kwaliteitsbijdrage moet worden geleverd in het buitengebied. In genoemde tabel is dat verder uitgewerkt. Uitgangspunt bij alle ontwikkelingen is dat een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt en hemelwater wordt afgekoppeld. De in de tabel opgenomen bedragen worden, met ingang van 1 januari 2013, jaarlijks geïndexeerd op basis van de meest recente consumentenprijsindex (CPI), alle huishoudens, als gepubliceerd door het CBS. Indexering is noodzakelijk omdat de structuurvisie een momentopname is. Op basis van monitoring en evaluatie kan bijstelling plaatsvinden van de ontwikkelingen, die per zone en per gemeente mogelijk zijn. Dit geldt ook voor de kwaliteitsbijdrage die per ontwikkeling dient te worden geleverd en voor de prioriteitsvolgorde van de projecten die in aanmerking komen voor een bijdrage uit het kwaliteitsfonds.



Kaart toepassingsgebied gkm en besteding kwaliteitsfonds

De in de Tabel “Kwaliteitsbijdrage per ontwikkeling” opgenomen bijdragen ten behoeve van het gemeentelijke kwaliteitsfonds worden door de 3 gemeenten op de volgende manier ingezet (gevisualiseerd op naaststaande kaart “Toepassingsgebied gkm en besteding kwaliteitsfonds”).

Prioriteitsvolgorde kwaliteitsfonds

1. Besteding kwaliteitsfonds Gulpen-Wittem

a Geprioriteerde projecten (in prioriteitsvolgorde en met bijbehorende kosten)

1 Rondje Mechelen € 590.000,--
2 Vlakfietsroute, wellicht in combinatie met trambaanroute € 1.200.000,--
3 Epen Bronnenland 2e fase € 15.000,--
4 (on)gescheperde beweiding kalkgrasland Gulperberg € 70.000,-- (voor 10 jaar)
5 Natuurboulevard Slenaken € 15.000,--

b Niet-geprioriteerde projecten (kosten nog niet bekend)

- Gemeentelijke monumenten in het buitengebied;
- Groen-blauwe diensten;
- Sloop van landschapsontsierende bebouwing in landschappelijk en / of ecologisch waardevol gebied.

2. Besteding kwaliteitsfonds Vaals

a Geprioriteerde projecten (in prioriteitsvolgorde en met bijbehorende kosten)

1 Aanleg natuur in het kader van samenwerking gemeente met stichting ARK/Habitura € pm*
2 Vlak-fietsroute, wellicht in combinatie met trambaanroute € pm*
3 Infrastructurele werken t.b.v. het selectief bereikbaar maken van het buitengebied € pm*
4 Uitbreiding fietspadennetwerk in het kader van gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg- Gulpen-Wittem en Vaals € pm*

(* deze projecten worden door Vaals wel als prioritair beschouwd, maar worden financieel nog nader uitgewerkt)

b Niet-geprioriteerde projecten (kosten nog niet bekend)

- Gemeentelijke monumenten in het buitengebied;
- Groen-blauwe diensten;
- Sloop van landschapsontsierende bebouwing in landschappelijk en / of ecologisch waardevol gebied;
- Maatregelen ten behoeve van kwaliteitsverbetering stiltegebieden.

3. Besteding kwaliteitsfonds Valkenburg

a Geprioriteerde projecten (in prioriteitsvolgorde en met bijbehorende kosten)

1 Behouden landschappelijke openheid terreinen in Sibbe € 650.000,--
2 Herinrichting voormalige terreinen Valkenburgse Boys € 85.000,--
3 Aanleg wandelpaden en gedeeltelijke herinrichting gebied Geulpark € 1.250.000,--

b Niet-geprioriteerde projecten (kosten nog niet bekend)

- Landschappelijke inrichting rondom autosnelweg zodat deze (gezien vanuit het buitengebied) beter wordt ingepast;
- Verbetering visuele relatie Geulpark - Kasteel Oost;
- Uitbreiding fietspadennetwerk ikv gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg-Gulpen-Wittem en Vaals;
- Groen-blauwe diensten;
- Sloop van landschapsontsierende bebouwing in landschappelijk en / of ecologisch waardevol gebied.

De fysieke kwaliteitsverbetering die een initiatiefnemer kan leveren dan wel de financiële bijdrage ten behoeve van het kwaliteitsfonds wordt voor advies voorgelegd aan de eerder genoemde kwaliteitscommissie. Deze geeft hierover een advies aan het college van B & W, mede op basis hiervan wordt door laatstgenoemd gremium een besluit genomen.

Kwaliteitsverbeterende maatregelen, die door de initiatiefnemer zelf worden genomen, dienen binnen het landschap te passen en liefst een relatie te hebben met de ontwikkeling. Om deze reden wordt er de voorkeur aan gegeven, indien deze in de omgeving van het rode initiatief worden gerealiseerd. Indien niet mogelijk of wenselijk kan er in overleg tussen initiatiefnemer en gemeente ook worden gekomen tot andere oplossingen.

Relatie Structuurvisie- Landschapsvisie Zuid-Limburg
De landschapsvisie Zuid-Limburg ligt beleidsmatig niet onder de structuurvisie, maar vormt hiervoor wel een belangrijke inspiratiebron. Compensatie (anders dan de maatregelen, die door de gemeenten worden voorgesteld, binnen het kader van een kwaliteitsfonds),die bijdraagt aan invulling van dit raamwerk heeft de voorkeur boven compensatie, die solitair binnen het landschap plaatsvindt en aan het grotere geheel geen of weinig bijdrage levert.

Uitwerking bijdragen

Nieuwe landgoederen
Een landgoed is een groot stuk grond van meerdere hectares, met landerijen en tuinen en daarop een buitenplaats, landhuis, een grote boerderij, kerk of kasteel. De landgoederen die zich in Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul bevinden zijn in het algemeen van oudere datum. Landgoederen van meer recente datum zijn er nog niet zoveel. Wel zijn er locaties, met name in de nabijheid van natuurgebieden, die geschikt kunnen zijn voor de ontwikkeling van landgoederen. Naast de ontwikkeling van woningen, kan een landgoed ook een andere functie krijgen. Het gaat om het ‘rood voor groen’ principe: een rode ontwikkeling (meestal in de vorm van bebouwing) wordt gecompenseerd door een groene ontwikkeling.
De nadruk van het beleid voor nieuwe landgoederen ligt op het realiseren van nieuw groen. Het rood op het landgoed dient dan ook beperkt te zijn. De gewenste kwaliteitsbijdrage dient in principe op het landgoed zelf gerealiseerd te worden. Met name de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) en/of de kernrandzones lenen zich bij uitstek voor het realiseren van landgoederen. Uitgangspunt is dat de kwaliteitsbijdrage in principe belangrijker is dan de exacte oppervlakte van het landgoed. Een nieuw landgoed dient een minimale oppervlakte van ongeveer 10 hectare nieuw groen te hebben, waarbij maar één wooneenheid mogelijk is, bij voorkeur vormgegeven in één gebouw van allure. Bij bestaande (woon)gebouwen, zoals voormalige boerenbedrijven, kunnen landgoederen worden gevormd met een oppervlakte van minimaal 5 hectare nieuwe natuur. Wanneer het een monument betreft geldt er een (inpandige toevoeging met een maximum van 4 woningen bij 5 hectare nieuwe natuur

Gebiedseigen recreatie en toerisme
Onder gebiedseigen recreatie en toerisme wordt verstaan voorzieningen, die gebruik maken van het buitengebied en die bij voorkeur niet in een kern ontwikkeld worden. Het buitengebied is dan een onderdeel van de toeristische en/ of recreatieve waarde van de voorziening. Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied staat inpassing en (verbetering van de) kwaliteit op de te ontwikkelen locatie zelf voorop. Het gaat daarbij om een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing, liefst een groene inrichting met een ruime parkachtige setting, die kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied.

Om dat te kunnen bereiken moet er per m² nieuw bebouwd oppervlak en verharding, ongeveer een vijfvoud daarvan aan nieuw groen worden gerealiseerd op de locatie van de ontwikkeling zelf. Zijn hier niet voldoende mogelijkheden voor, dat is het kwaliteitsfonds een optie. In het geval van een financiële bijdrage zal deze worden gerelateerd aan een kostenberekening van de fysieke compensatie in de 1:5 verhouding.

Voor grootschalige gebiedseigen toeristisch-recreatieve ontwikkelingen geldt ten behoeve van de nieuw aan te leggen verharding en nieuwe bebouwing (bvo) een verhouding van 1:5 wat betreft nieuw aan te leggen groen (dus groen 5 x). Echter voor genoemde oppervlakten verharding en nieuwe bebouwing (bvo) geldt tevens, dat hiervoor per m2 € 25,- aan het kwaliteitsfonds dient te worden afgedragen. Dit geldt ook voor de uitbreiding van grootschalige gebiedseigen toeristisch-recreatieve voorzieningen. In ieder geval betreft dit de Bungalowparken bij Vaals, Vijlen, Valkenburg, Schin op Geul, Euverem en Landsrade. Omzetting van een bestaande camping in een bungalowpark wordt gezien als een nieuwvestiging. Bij uitbreiding van een camping (niet zijnde kamperen bij de boer) of golfbaan geldt dezelfde regeling. Beoordeling van deze ontwikkelingen vindt plaats door de kwaliteitscommissie (in eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat dit alleen bungalowparken, campingterreinen en golfbanen zal betreffen. Indien er andere grootschalige gebiedseigen toeristisch-recreatieve initiatieven ontwikkelingen aan de orde zijn, dan zal door het gemeentebestuur worden aangegeven, dat deze als vergelijkbaar worden beschouwd en vallen ze onder de in het voorgaande genoemde regeling).

Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme

Ontwikkelingen van grootschalige nieuwe niet-gebiedseigen recreatie en toerisme buiten de rode contour zijn binnen het structuurvisiegebied niet voorzien. Er zijn wel ontwikkelingen op kleinere schaal, zoals hotels. Daarbij geldt naast de goede landschappelijke inpassing ter plaatse een kwaliteitsbijdrage van € 25,- per m2 zoals in voorgaand schema opgenomen.

Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding.

Oorspronkelijk had de agrarische sector een zeer prominente plaats in de economie van de 3 gemeenten. Om uiteenlopende redenen o.m. schaalvergroting is de sector sterk teruggelopen. Niettemin is deze nog dominant aanwezig en bepaalt mede het karakter van het landschap. Het is belangrijk dat bestaande agrarische bedrijven zich kunnen blijven ontwikkelen. Hierbij is de inpassing van de nieuwe bebouwing binnen de omgeving en uitstraling naar

het landschap van belang. Gezien de grote oppervlakten aan verharding en daken dienen er voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling
van hemelwater (infiltratie of retentie). Bij nieuwvestiging zal er naast het basispakket (inpassing in het landschap en afkoppeling water) ook een kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop van bebouwing of aanleg van natuur of landschap aan de orde zijn.

Uitbreiding solitaire bedrijven.
Verspreid over het buitengebied liggen verschillende solitaire niet-agrarische bedrijven. Het gaat dan om diverse soorten bedrijven, waarbij kenmerk van deze bedrijven is dat ze geen relatie hebben met of een bijdrage leveren aan het buitengebied. Vaak horen ze eerder thuis op een bedrijventerrein. In eerste instantie dient bekeken te worden of een bedrijf dat graag wil uitbreiden niet beter naar een bedrijventerrein verplaatst kan worden. Pas wanneer dit geen reële optie blijkt te zijn en uitbreiding aantoonbaar noodzakelijk is, kan uitbreiding binnen de randvoorwaarden van het gkm plaatsvinden. Als er sprake is van uitbreiding van solitaire bedrijven in het buitengebied geldt een bijdrage van € 35,- per m² nieuw bestemd aansluitend bedrijfsterrein. De goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het terrein is standaard en maakt geen onderdeel uit van de additioneel te leveren kwaliteitsbijdrage. Genoemde inpassing is overigens ook noodzakelijk bij een uitbreiding van het bouwvlak binnen de bestemming.

Nieuwe solitaire woningen
Nieuwe woningen dienen in beginsel binnen de rode contouren te worden gebouwd. In de kernrandzones, grenzend aan de rode contour en binnen linten en clusters die niet voorzien zijn van een contour, zijn incidenteel nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig. Deze zijn planologisch aanvaardbaar mits kwaliteit wordt gerealiseerd, zowel op de te ontwikkelen plek zelf als in breder verband.
Het beleid is van toepassing op die gevallen, waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Of indien op een woonbestemming via bestemmingswijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd. Om invulling te geven aan de voorwaarde kwaliteitsverbetering zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage zijn een drempelwaardes gegeven.

Het uitgangspunt voor de kwaliteitsbijdrage is dat de bouw plaatsvindt op onbebouwde grond op locaties waar de ontsluiting (hoofdinfrastructuur) reeds aanwezig is en kosten van bouw- en woonrijp maken relatief laag zijn (betreffen vooral huisaansluitingen Door de initiatiefnemer moeten vrijwel altijd kosten worden gemaakt om bebouwing mogelijk te maken (bijvoorbeeld: bouwrijp maken, kosten opstellen bestemmingsplan, bouwtekeningen, evt. bodemsanering). Bovendien moet aan de gronden een waarde worden toegekend voor verkoop aan derden. Kosten zoals hiervoor vermeld (de opsomming is niet limitatief) worden door de gemeenten ingeschat op in totaal maximaal €40,- per m2. Dit bedrag is tot stand gekomen op basis van de jarenlange ervaringen die de gemeenten en de provincie Limburg hebben opgedaan met VORm- beleid.

De gemeenten Gulpen-Wittem en Vaals gaan vooralsnog uit van de kwaliteitsbijdrage zoals opgenomen in het provinciale kwaliteitsmenu, zijnde €100,- per m2 uitgeefbaar kaveloppervlak voor grondgebonden woningen en €125,- per m2 bvo voor gestapelde woningen. Valkenburg aan de Geul gaat op basis van gemiddelde grondprijzen binnen de gemeente en de eerdergenoemde ervaringscijfers uit van een vaste kwaliteitsbijdrage voor nieuwe solitaire grondgebonden woningen van € 160,-per m2 uitgeefbaar kaveloppervlak en voor nieuwe solitaire gestapelde woningen van € 195,- per m2 bvo om het bouwen hiervan niet te stimuleren. In principe wordt voor de begrenzing van de uitgeefbare bouwkavel de in het veld aanwezige logische begrenzing aangehouden, met dien verstande dat daar waar geen sprake is van een logische begrenzing een minimale perceelsdiepte van 40 meter wordt aangehouden en de minimale oppervlakte van de bouwkavel 750 m2 moet bedragen (per bouwkavel);

N.B.: het LMK / gkm voor solitaire woningbouw is niet van toepassing op de volgende gevallen: het splitsen van woningen, het invullen van Voormalige Agrarische Bedrijven (VAB's) middels woningen in overeenstemming met de Handreiking RO, het inpandig bouwen of het aanbouwen van 1 zorgwoning (kangoeroewoning) voor een familielid of naaste op het perceel van de huidige woning van initiatiefnemer.

Overige (gebouwde) functies
Het kan hierbij gaan om commerciële - en niet-commerciële/ publieke maatschappelijke voorzieningen. Voor de niet-commerciële/publieke maatschappelijk voorzieningen zoals politiebureaus, gemeentehuizen, brandweerkazernes geldt dat op de eerste plaats de noodzaak duidelijk moet zijn om deze buiten de contour te realiseren. Voor politie, brandweer etc. kan dit te maken hebben met inzetbaarheid, infrastructuur, reactietijden etc.
Deze ontwikkelingen komen zo sporadisch voor dat er maatwerk wordt voorgestaan. Uitgangspunt daarbij is een kwalitatieve benadering. Een objectieve beoordeling van de kwaliteiten is daarbij aan de orde via de beoordeling van de kwaliteitscommissie. Vanwege de publieke noodzaak om voor een locatie buiten de contour te kiezen wordt niet voorzien in het leveren van een genormeerde kwaliteitsbijdrage. Er wordt van een maatwerkbenadering uitgegaan.
Bij commerciële/publieke maatschappelijke voorzieningen mag het alleen gaan om uitbreiding en niet om nieuwvestiging. Bij deze uitbreiding wordt een bedrag van € 35,-- per m2 bvo en verharding gehanteerd.

4.5 Uitvoering, monitoring en handhaving Limburgs Kwaliteitsmenu

Uitvoering - stappenplan
Een verzoek om nieuwe bebouwing in het buitengebied (uitbreiding bestaande bebouwing dan wel nieuwbouw) op te richten doorloopt de volgende stappen:

- Voldoet het verzoek aan het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'?
  o Ja: afhandelen op basis van het bestemmingsplan.
  o Nee: toetsen aan deze structuurvisie.
- Is de nieuwe bebouwing toelaatbaar op basis van de structuurvisie?
  o Ja: verdere stappen volgen.
  o Nee: verzoek afwijzen.
- Afspraken maken over landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage.
- Invullen bedrijfsontwikkelingsplan (indien van toepassing).
- Concept-plan voorleggen aan de kwaliteitscommissie.
- Uitvoeren onderzoeken.
- Afsluiten privaatrechtelijke overeenkomst
- Procedure wijziging bestemmingsplan of projectbesluit.

Monitoring en handhaving
Via het provinciale Rolex-systeem worden de afgesproken kwaliteitsbijdrages gemonitord. Periodiek (1 a 2 maal per jaar) worden controles uitgevoerd om na te gaan of de afgesproken kwaliteitsbijdrages ook zijn uitgevoerd.

4.6 Kostenverhaal grondexploitatie

Teneinde een beeld te krijgen van de financiële uitvoerbaarheid van de ambities die de 3 gemeenten hebben ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen hun grondgebied, zowel in het buitengebied als in de kernen, wordt de relatie gelegd tussen de structuurvisie en de wetgeving die kostenverhaal mogelijk maakt. In de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) is niet alleen het opstellen van een structuurvisie een verplichting geworden voor de gemeenten, maar zijn ten aanzien van de grondexploitatie in afdeling 6.4 ook bepalingen opgenomen die een gemeente verplichten om kostenverhaal toe te passen bij locatieontwikkeling. In de praktijk wordt dit vaak de Grondexploitatiewet genoemd. .
Kostenverhaal door de gemeente bij locatieontwikkeling kan via het publiekrechtelijk spoor en via het privaatrechtelijk spoor. Het publiekrechtelijk spoor houdt in dat de gemeente een exploitatieplan vaststelt en er kostenverhaal via de bouwvergunning plaatsvindt. Hierbij wordt kostenverhaal dus afgedwongen op basis van de wet. Het privaatrechtelijk spoor houdt in dat de gemeente afspraken met private partijen maakt, onder meer over kostenverhaal en die afspraken vastlegt in anterieure overeenkomsten. Anterieure overeenkomsten zijn overeenkomsten die gesloten worden, voordat er een planologisch besluit is vastgesteld, bijvoorbeeld een bestemmingsplan. Hierbij is het uitgangspunt dus dat de gemeente en particuliere eigenaren vrijwillig samenwerken. In het navolgende wordt hier iets uitgebreider op ingegaan.

Publiekrechtelijk spoor
De gemeenteraad is, op basis van de Grondexploitatiewet, in beginsel, verplicht een exploitatieplan vast te stellen als er een bestemmingsplan(herziening), een projectbesluit of een wijzigingsplan wordt vastgesteld. Voorwaarde hierbij is dat de ruimtelijke besluiten een bouwplan mogelijk maken. Deze bouwplannen staan genoemd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het gaat daarbij om de volgende bouwplannen:

- De bouw van één of meer woningen;
- De bouw van één of meer andere hoofdgebouwen
- De uitbreiding van één hoofdgebouw met tenminste 1.000 m3 of met één of meer woningen;
- De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor detailhandel, dienstverlening, horeca of kantoordoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m2 bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m2. (in structuurvisiegebied niet van toepassing)

Het exploitatieplan volgt daarbij de procedure van het planologische besluit, waarbij in het geval van bijvoorbeeld een bestemmingsplan, tegelijkertijd met de vaststelling van dat plan eveneens een exploitatieplan wordt vastgesteld. Aan de hand van de kostensoortenlijst in artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro wordt in het exploitatieplan aangegeven welke kosten voor de betreffende ontwikkeling worden gemaakt. Aan de hand van die opsomming wordt een bijdrage berekend aan diegene die de opbrengsten van een bepaalde ontwikkeling, bijvoorbeeld woningbouw, ontvangt De feitelijke afrekening hiervan vindt plaats bij de afgifte van de bouwvergunning. Alle kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen die in het Bro staan vermeld zijn in beginsel verhaalbaar. Om deze kosten in een exploitatieplan op te kunnen nemen moeten ze echter voldoen aan de navolgende drie criteria:

- Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als geheel, niet per bouwperceel binnen een locatie;
- Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband zijn tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten mede worden gemaakt ten behoeve van dat plan;
- Proportionaliteit: indien meerdere gebieden baat hebben bij een werk, maatregel of voorziening moeten deze naar evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelmaatstaven) worden verdeeld. Dat betekent dat de gemeente transparant moet aanduiden langs welke criteria deze kosten zijn verdeeld.

Eerder is al gesteld dat de gemeenteraad "in beginsel" verplicht is om in bepaalde situaties een exploitatieplan vast te stellen en daarmee verplicht is het publiekrechtelijk spoor te volgen. Er zijn dus uitzonderingen op de regel. Die uitzonderingen worden hieronder besproken.

Privaatrechtelijk spoor
De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Voorwaarde hierbij is dat het kostenverhaal al op een andere manier geregeld is (‘anderszins verzekerd’), het stellen van locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën en het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, of op een andere wijze is geregeld. De situatie dat de bovenstaande voorwaarden op een andere manier geregeld zijn (‘anderszins verzekerd’ zijn) kan zich voordoen als de gemeente met alle eigenaren van een locatie een overeenkomst heeft gesloten. Deze overeenkomsten worden gesloten voorafgaand aan de vaststelling van een planologisch besluit en worden daarom een anterieure overeenkomst genoemd. De drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zijn (evenals de kostensoortenlijst) niet van toepassing bij anterieure overeenkomsten. Deze criteria zijn alleen van toepassing bij een exploitatieplan. Een tweede wijze waarop de voorwaarden op een andere manier geregeld zijn, is de situatie waarbij de gemeente eigenaar is van alle grond in het plangebied. De gemeente geeft dan zelf alle grond uit en de gemaakte kosten worden dan verdisconteerd in de gronduitgifteprijs. Het privaatrechtelijk spoor biedt voor zowel de gemeente als de particuliere eigenaar een aantal voordelen ten opzichte van het publiekrechtelijk spoor. Door de afspraken vast te leggen in een anterieure overeenkomst krijgen de gemeente en particuliere eigenaar al in een vroeg stadium helderheid en zekerheid over de ontwikkeling van de locatie. Beide partijen hebben zo immers invloed op de inhoud van de overeenkomst. Bij toepassing van het publiekrechtelijk spoor heeft de particuliere eigenaar geen invloed meer op de inhoud van de te ontwikkelen locatie. Een ander voordeel is dat bij het sluiten van anterieure overeenkomsten de particuliere partijen en de gemeente vrij zijn in de afspraken, die zij maken. Vanzelfsprekend zijn bij het sluiten van anterieure overeenkomsten wel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Samenwerking staat voorop
Het uitgangspunt van de wetgever bij de Grondexploitatiewet is dat gemeenten en particuliere eigenaren inzetten op samenwerking. Met andere woorden, dat gemeenten en particuliere eigenaren vrijwillig afspraken maken over kostenverhaal, locatie-eisen en verevening bij particuliere grondexploitatie. Het algemeen standpunt van de 3 gemeenten sluit hier op aan. De gemeenten willen liefst vrijwillig afspraken maken met particuliere eigenaren, waarbij dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierbij hanteren ze als voorwaarde dat de ontwikkeling van particuliere initiatieven geen kosten met zich mee brengt voor de gemeente.

Rol structuurvisie bij kostenverhaal
De structuurvisie speelt niet bij elke locatieontwikkeling een rol als het om kostenverhaal gaat. Als er kosten worden gemaakt bij een locatieontwikkeling, die uitsluitend ten behoeve van één locatie worden gemaakt, is de structuurvisie niet van belang ten aanzien van het kostenverhaal Het doet er dan niet toe of die kosten binnen of buiten het betreffende exploitatiegebied plaatsvinden. De relatie van de structuurvisie met de Grondexploitatiewet volgt uit artikel 6.13 lid 7 en artikel 6.24 lid 1 Wro. In die artikelen is sprake van een directe koppeling van de structuurvisie met het kostenverhaal door de gemeente bij locatieontwikkeling. Er worden kosten genoemd, die alleen door de gemeente verhaald kunnen worden als hier een basis voor is gelegd in de structuurvisie. Het gaat dan om bovenwijkse voorzieningen in de vorm van een fondsbijdrage en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze onderdelen worden hieronder nader toegelicht. Hierbij wordt ook aangegeven of de betreffende onderdelen via een exploitatieplan en/of een anterieure overeenkomst verhaald kunnen worden.

Bovenwijkse voorzieningen
Een bovenwijkse voorziening is een voorziening, die een functie heeft voor het exploitatiegebied en ook voor één of meer andere gebieden. Dit kunnen ook bestaande bebouwde gebieden zijn. Bij bovenwijkse voorzieningen gaat het om voorzieningen, die genoemd worden in de kostensoortenlijst (artikel 6.2.5 Bro). Een bovenwijkse voorziening is meestal buiten het exploitatiegebied gelegen, maar kan er ook binnen liggen. Het gaat hier dan bijvoorbeeld om een ontsluitingsweg of de aanleg van een brug. De kosten van de aanleg van dergelijke voorzieningen komen zowel voor verhaal in aanmerking via het exploitatieplan als ook via een anterieure overeenkomst. Om de kosten van bovenwijkse voorzieningen te kunnen verhalen is het niet noodzakelijk dat deze worden opgenomen en onderbouwd in een structuurvisie. De kosten zijn immers via de kostensoortenlijst publiekrechtelijk afdwingbaar. Hoewel uit de wet blijkt dat deze kosten door middel van een exploitatieplan zijn te verhalen, kan de onderbouwing van deze kosten, vanwege het voorkomen van onduidelijkheden en het vergroten van de zekerheid, ook worden opgenomen in een structuurvisie (indien hiertoe de noodzaak aanwezig is). Bovenwijkse voorzieningen kunnen ook in de vorm van een fondsbijdrage in de exploitatieopzet worden opgenomen. Uit de wet, artikel 6.13 lid 7, volgt dat dit alleen is toegestaan indien er voor deze locatie of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld die aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. Deze zijn dan ook op basis van anterieure overeenkomsten te verhalen.

Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen
Het begrip “ruimtelijke ontwikkeling“ wordt in de Wro niet gedefinieerd. Ook uit de kamerstukken blijkt niet wat er precies onder dit begrip verstaan moet worden. Uit de kamerbehandelingen kunnen wel voorbeelden ontleend worden die onder dit begrip kunnen vallen. Het gaat dan om bijdragen aan ontwikkelingen van maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur, in een ander gebied, maar kan ook gaan om een bijdrage in de bouwkosten van een maatschappelijk functie.
Bovenplanse verevening is ook aan te merken als een vorm van een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Bovenplanse verevening is een bijdrage, naast kosten, van een winstgevend exploitatiegebied ter (gedeeltelijke) dekking van een tekort in de grondexploitatie van een ander exploitatiegebied.

Begrippenlijst

Bestemmingsplan:
Een beleidsdocument dat de ruimtelijke ordening binnen een gemeente bepaalt. Een bestemmingsplan geeft de “bestemming” van een gebied of de bestemmingen in dat gebied aan. Het bestemmingsplan bevat planregels, een verbeelding (kaart) en een toelichting.

Commerciële maatschappelijke voorziening:
Voorziening ten behoeve van het algemene belang, waarbij in de exploitatie sprake is van een winstoogmerk. Voorbeelden hiervan zijn privéklinieken, bepaalde zorgcentra e.d..

Demografische verandering (krimp):
Voor het structuurvisiegebied betekent dit een combinatie van bevolkingsafname en wijziging van de leeftijdsopbouw (ontgroening en vergrijzing). Dit heeft o.a. gevolgen voor huishoudensamenstelling, woningmarkt, economie en voorzieningen.

Dubbele vergrijzing:
Demografische ontwikkeling waarin het aandeel van ouderen in de totale bevolkingsopbouw toeneemt, terwijl deze ouderen ook een steeds hogere leeftijd bereiken.

Fietsstrook:
Een fietsstrook is een deel van de rijbaan, door belijning van de hoofdrijbaan afgescheiden, waarin op de verharding een fietssymbool aangebracht is. De afscheidende belijning kan onderbroken of doorgetrokken zijn. Vaak zijn fietsstroken in een afwijkende kleur (rood) uitgevoerd, maar dat hoeft niet.

Fietssuggestiestrook:
Strook aan weerzijden van de rijbaan in een afwijkende kleur en/of bestratingsmateriaal, ten behoeve van een soepel en flexibel gebruik van de straatruimte. Het betreft een visuele scheiding tussen auto- en fietsverkeer. Fietsers zijn niet deze strook te gebruiken en automobilisten mogen eroverheen. Fietssuggestiestroken zijn juridisch niet omschreven.

Gebiedseigen recreatieve en toeristische voorzieningen:
Hieronder worden voorzieningen verstaan op het gebied van recreatie en toerisme, die gebruik maken van het buitengebied en die bij voorkeur niet in een kern ontwikkeld worden. Het buitengebied is dan een onderdeel van de toeristische en/of recreatieve waarde van de voorziening.

Geomorfologisch:
Geomorfologie betreft de wetenschap omtrent de inwendige krachten van de aarde en de krachten die hier van buitenaf op inwerken en die gezamenlijk het uiterlijk van de aardkorst, met name het reliëf bepalen.

Groen-blauwe diensten:
Groene en blauwe diensten zijn activiteiten die worden ondernomen door particuliere grondeigenaren en grondgebruikers, veelal boeren. Deze activiteiten zijn niet wettelijk verplicht (zogenaamde bovenwettelijke publieke prestaties). Zij zijn gericht op realisatie van maatschappelijke wensen op terreinen als natuur, landschap, waterbeheer en recreatie.

Grootschalige gebiedseigen recreatie en toerisme:
Hieronder worden verstaan alle bestaande en eventueel nieuw aan te leggen bungalowparken (behalve bungalowpark Aurora te Gulpen), campings - niet zijnde kamperen bij de boer - en golfterreinen.

Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM):
Het Limburgs Kwaliteitsmenu is een vorm van ontwikkelings-planologie, die erop gericht is om (op beperkte schaal) ontwikkelingen mogelijk te maken in het landelijke gebied, terwijl tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

Structuurvisie: een beleidsdocument waarin afwegingen worden gemaakt voor het toekomstig ruimtelijk beleid op lokaal niveau. Er worden keuzes gemaakt over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de lange termijn, en de daarvoor noodzakelijke maatregelen op korte termijn. Het is het richtinggevende document waarin voor overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente, provincie of het Rijk nastreeft.

Meanderen:
Binnen deze structuurvisie het kronkelen van een rivier of beek als gevolg van een afnemende stroomsnelheid.

Niet-commerciële maatschappelijke voorziening:
Voorziening ten behoeve van het algemene belang, waarbij in de exploitatie geen sprake is van een winstoogmerk. Voorbeelden hiervan zijn brandweerkazerne, politiebureau, scholen, sportkantine, verzorgingshuis, bezoekerscentrum e.d..

Niet-gebiedseigen recreatieve en toeristische voorzieningen:
Hieronder worden voorzieningen verstaan op het gebied van recreatie en toerisme, die niet gebonden zijn aan het buitengebied en daarmee bij voorkeur in of in de nabijheid van de meer verstedelijkte gebieden gevestigd moeten worden. Daarbij gaat het om voorzieningen als hotels, restaurants en wellnescentra, maar ook om grotere ontwikkelingen als overdekte skibanen, deels overdekte pretparken, overdekte speeltuinen, kartingbanen en grootschalige leisure ontwikkelingen.

Ontstening:
Afname van de bebouwing.

Teeltondersteunende voorzieningen:
Voorzieningen/constructies inclusief containervelden met als doel het gewas te forceren tot meer groei en of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel het vervroegen als het verlaten van de teelt ten opzichte van de normale open teelt en/of het beschermen van het gewas tegen weersinvloeden, ziekten en plagen hetgeen leidt tot een beter kwaliteit van het product. De teeltondersteunende voorzieningen dienen ter ondersteuning van de vollegrondsteelt.

Lijst van gebruikte afkortingen

AVP	= Agenda Vitaal Platteland
B	= België
BOM+	= Bouwkavel op Maat plus
Bro	= Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
CBS	= Centraal Bureau voor de Statistiek
CPI	= Consumentenprijsindex
CVV	= Collectief Vraagafhankelijk Vervoer
D	= Duitsland
EHS	= Ecologische Hoofdstructuur
ETW	= Erftoegangsweg
gkm	= gemeentelijk kwaliteitsmenu
GOW	= Gebiedsontsluitingsweg
GREX-wet	= Grondexploitatiewet
GW	= Gulpen-Wittem
LKM	= Limburgs KwaliteitsMenu
LLTB	= Limburgse Land- en Tuinbouw Bond
LNV	= Landbouw Natuur en Visserij
NM	= Natuurmonumenten
MHHAL	= Maastricht – Hasselt – Heerlen – Aken - Luik
POG	= Provinciale Ontwikkelingszone Groen
POL	= Provinciaal Omgevingsplan Limburg
POL aanvulling VGK	= Provinciaal Omgevingsplan Limburg aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering
RECRON-Limburg	= Recreatieve Ondernemers Limburg
RO	= Ruimtelijke Ontwikkeling
RvG	= Rood voor Groen
RVP	= Regionaal Volkshuisvestingsplan
RWTH	= Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule
SBB	= Staatsbosbeheer
SLL	= Stichting Limburgs Landschap
SW	= Stroomweg
WRO	= Waterschap Roer en Overmaas
Wro	= Wet op de ruimtelijke ordening
VA	= Vaals
VAB	= vrijkomende agrarische bebouwing
VB	= Valkenburg aan de Geul
V & W	= Verkeer en Waterstaat
VMBO	= Voortgezet Middelbaar Beroepsonderwijs
VORm	= Verhandelbare OntwikkelingsRechten methode
VROM	= Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu
VvR	= Verklaring van Roermond
VVV-Heuvelland	= Vereniging voor VreemdelingenVerkeer Heuvelland
Z-L	= Zuid-Limburg
ZLSM	= Zuid-Limburgse Stoomtrein Maatschappij

Literatuurlijst

Algemeen

- ABF Research Concept- Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland, Delft (februari 2011)
- Bascole b.v. De open stad Zuid-Limburg, Wijk bij Duurstede (januari 2010
- Provincie Limburg, Limburgs Kwaliteitsmenu, Maastricht (januari 2010)
- Provincie Limburg, Het Limburgs Kwaliteitsmenu in werking, Maastricht (maart 2011)
- Provincie Limburg, POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering, Maastricht (december, 2009)
- Projectgroep Driellandenpark, Ontwikkelingsperspectief Drielandenpark, Maastricht e.a. (februari 2003)
- Provincie Limburg, Provinciale woonvisie, Maastricht (februari 2011)
- Provincie Limburg / Wageningen Universiteit, Landschapsvisie Zuid-Limburg, Maastricht / Wageningen (december 2007)
- Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg, Visie welstandsbeleid, met gebiedsgerichte criteria, Roermond februari 2004)

Gulpen-Wittem

- Arcadis, Parkeerplan Mechelen, “s Hertogenbosch (oktober 2008)
- DHV, Ieder zijn plaats? Parkeren in de kern Gulpen, Gulpen (maart 2008)
- Gemeente Gulpen-Wittem, Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan, Gulpen (mei 2009)
- Gemeente Gulpen-Wittem, Kadernota evenementenbeleid Gemeente Gulpen-Wittem, Gulpen (augustus 2008)
- Tonnaer Adviseurs in omgevingsrecht, Beleidsnotitie bestemmingsplan Wijlré, Maastricht (november 2008)
- Tonnaer Adviseurs in omgevingsrecht, Beleidsnotitie bestemmingsplan Gulpen, Maastricht (september 2008)
- Van Eekert, bestemmingsplan Buitengebied startnotitie, Bakel (januari 2007)
- ZKA Consultants en planners Gulpen-Wittem: Hart van ’t Heuvelland
- Inspiratiebron voor duurzaam toerisme in de 21e eeuw, Breda (december 2009)

Vaals

- BRO, Dorpsvisie Lemiers, Tegelen (oktober 2005)
- BRO, Dorpsvisie Vijlen, Tegelen (oktober 2005)
- BRO, Gemeente Vaals Ruimtelijke structuurschets, Tegelen (augustus 2004)
- BRO, Visie Buitengebied, Tegelen (april 2007)
- Companen, Gemeente Vaals, Woonbehoefte-onderzoek Vijlen en Lemiers, Arnhem (september 2006)
- Gemeente Vaals, Monumentennota gemeente Vaals, Vaals (november 2005)
- Gemeente Vaals, Strategische visie Vaals 2020, Vaals (oktober 2008)
- Gemeente Vaals, praatstuk toerisme en recreatie Buitengebied Vaals, Vaals (februari 2008)
- Gemeente Vaals, Vaals 2010, vooruitgang door actie, kadernota economisch beleid, Vaals (juni 2004)
- Heukelom-Verbeek, Groenstructuurplan Vaals, Gulpen (april 2009)
- Heusschen-Copier e.a. Concept-Gebiedsontwikkeling Buitengebied Vaals, Gulpen (oktober 2008)

Valkenburg aan de Geul

- Archol ,Verleden met toekomst: archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart voor Valkenburg aan de Geul (december 2009)
- BRO, Valkenburg aan de Geul, Retailstructuurvisie Valkenburg (maart 2005)
- BRO, Valkenburg aan de Geul, Uitgangspuntennotitie toekomstig bestemmingsplan “Centrum Valkenburg”
- DHV Ruimte en Mobiliteit B.V., Gemeente Valkenburg aan de Geul, Beleidsplan verkeersveiligheid, Maastricht (juni 2004)
- Dorpsraad Schin op Geul / oud Valkenburg, Schin op Geul, in balans voor de toekomst: Dorpsvisie Schin op Geul 2005-2020 (2008)
- Gemeenten Maastricht / Meerssen / Valkenburg aan de Geul, Eén groene weldadige stad, Maastricht / Meerssen / Valkenburg (maart 2009)
- Gemeente Valkenburg aan de Geul, Nota kampeerbeleid Gemeente Valkenburg aan de Geul 2009-2013 (2008)
- Gemeente Valkenburg aan de Geul, Parkeernormen Valkenburg aan de Geul, Valkenburg (december 2007)
- Gemeente Valkenburg aan de Geul, Uitgangspuntennotitie van het bestemmingsplan Kernen Valkenburg aan de Geul naar het bestemmingsplan kernen 2010, Valkenburg (april 2009)
- Kragten, Valkenburg aan de Geul, Mobiliteitsplan, Herten (april 2005)
- Oranjewoud, Groenstructuurplan Gemeente Valkenburg aan de Geul, Oosterhout (oktober 1994)
- Retailstructuurvisie Valkenburg (september 2007)
- Samenwerkende Adviseurs Maastricht b.v., Valkenburg aan de Geul, Structuurvisie 2005 Maastricht (februari 1993)
- Taken Landschapsplanning bv, Gemeente Valkenburg Landschapsbeleidsplan, Roermond (mei 1992)
- Tonnaer adviseurs in omgevingsrecht, Bestemmingsplan Buitengebied uitgangspuntennotitie (augustus 2009)
- Waterschapsbedrijf Limburg / Provincie Limburg/ Waterschap Roer en Overmaas, Gemeentelijk waterplan Valkenburg aan de Geul Valkenburg juli 2007
- Windmill, Beleidsnotitie Externe Veiligheid
- ZKA Markt & Beleid / NIB Consult, Valkenburg Leeft, Breda / Den Haag (mei 2001)

Colofon

Opdrachtgevers
Gemeente Gulpen-Wittem
Gemeente Vaals
Gemeente Valkenburg aan de Geul

Opgesteld door
Gemeente Gulpen-Wittem
Gemeente Vaals
Gemeente Valkenburg aan de Geul
Bureau Verbeek (kaartmateriaal en grafische vormgeving)

Projectgroep
G. Lemmerlijn (gemeente Gulpen-Wittem)
K. Litjens (gemeente Gulpen-Wittem)
R. Defaux (gemeente Gulpen-Wittem)
B. Hoevenagel (gemeente Vaals)
W. Hendriks (gemeente Valkenburg a/d Geul)
M. Kavouras (Provincie Limburg)
J. Houwen (Provincie Limburg)
F. Janssen (projectleiding en tekst)
M. Jacobs (beleids- en analysekaarten)
R. Smeets (separate beleidskaart)
J. Goudeseune (opmaak en cartografie)

Fotomateriaal
K. Litjens
B. Hoevenagel
F. Janssen
J. Goudeseune
Archief gemeente Valkenburg aan de Geul
Archief Bureau Verbeek

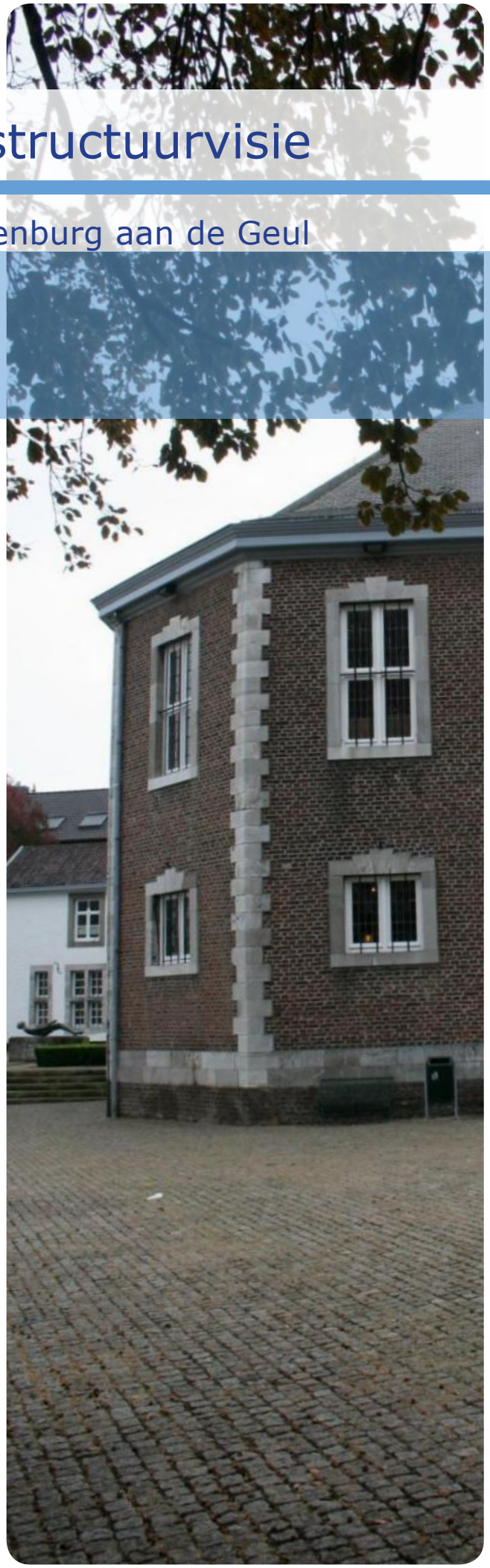
Klankbordgroep
Limburgse land en tuinbouwbond
Natuurmonumenten
Stichting Limburgs landschap
Staatsbosbeheer
Waterschap Roer en Overmaas
VVV-heuvelland
Recron-Limburg

05-04-2012

Intergemeentelijke structuurvisie

Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Deel 2 Toelichting



Deel 2 Toelichting

Intergemeentelijke structuurvisie
Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

bureau Verbeek
Koningin Julianastraat 21a
6271 CB Gulpen

tel. +31 (0)43 450 30 45
fax.+31 (0)43 450 46 70
info@bureauverbeek.nl
www.bureauverbeek.nl

Datum: *5 april 2012*
Projectnummer: *VB-123.903*
Opdrachtgevers: *gemeente Gulpen-Wittem, gemeente Vaals, gemeente Valkenburg aan de Geul*

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

GEMEENTE Gulpen-Wittem

Gemeente VAALS

GEMEENTE VALKENBURG AAN DE GEUL

Inhoudsopgave

1	Leeswijzer	7
2	De drie gemeenten	9
3	Bestaande situatie: gelaagde hoofdstructuur	11
3.1	Geomorfologische structuur	11
3.2	Landschappelijke en ecologische structuur	13
3.3	Cultuurhistorie	15
3.4	Landbouw	25
3.5	Verkeersinfrastructuur	27
3.6	Wonen	29
3.7	Toerisme en recreatie	31
3.8	Bedrijvigheid en werkgelegenheid	33
3.9	Welzijn en voorzieningen	35
4	Toelichting op het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) en het gemeentelijke kwaliteitsmenu (gkm)	37

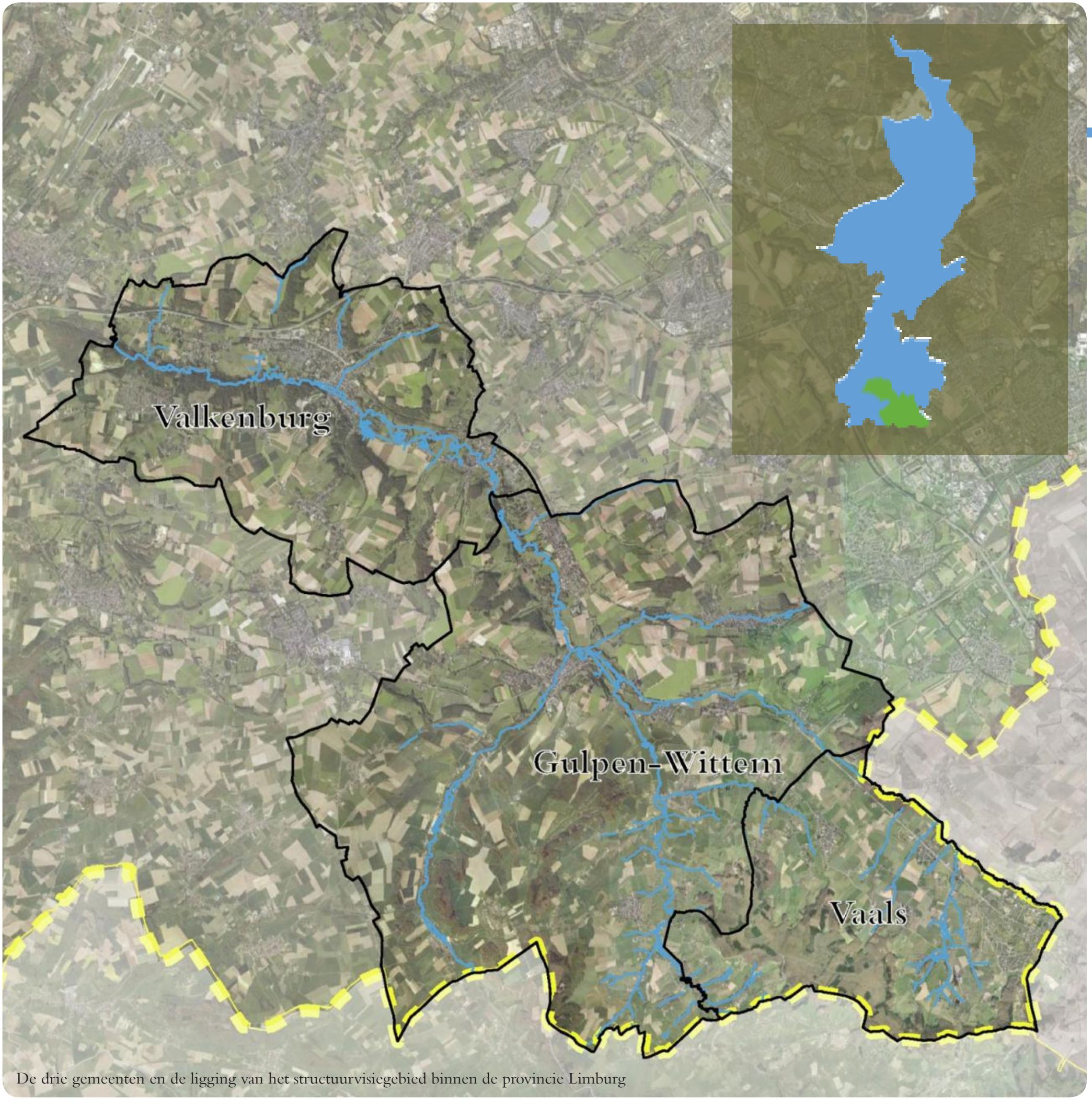
1 Leeswijzer

1

In deel 1 van de structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke implicaties aan de orde gekomen. In het voorliggende deel 2 wordt de situatie toegelicht,die aan de basis van de beleidsvorming ligt. Aan de hand van bureauonderzoek van beleidstukken en onderzoeksrapporten heeft een inventarisatie plaatsgevonden, resulterend in een analyse en een beschrijving per relevante sector van de aanwezige kwaliteiten, eigenschappen en waarden die daarmee samenhangen voor het buitengebied en de kernen. Dit bureau-onderzoek is actueel gemaakt op basis van gesprekken met sectorale medewerkers van de 3 gemeenten

In het navolgende wordt eerst in het kort een beschrijving gegeven van de 3 gemeenten (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3, waarin de gelaagde opbouw van het structuurvisiegebied wordt beschreven, is vervolgens een analyse gemaakt en een beschrijving gegeven, resulterend in een beschrijving van sterke en zwakke punten per sector. Uitgangspunt van de gelaagde opbouw is de geomorfologische structuur, die wordt beschreven in paragraaf 3.1. De daarop liggende lagen komen aan de orde in paragraaf 3.2. landschappelijke en natuurlijke structuur, paragraaf 3.3. Cultuurhistorie, paragraaf 3.4. Landbouw, paragraaf 3.5. Verkeersinfrastructuur, paragraaf 3.6. Wonen, paragraaf 3.7 Toerisme en recreatie, paragraaf 3.8. Bedrijvigheid en werkgelegenheid en paragraaf 3.9. Welzijn en voorzieningen.

In het afsluitende hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op het Limburgse kwaliteitsmenu.



De drie gemeenten en de ligging van het structuurvisiegebied binnen de provincie Limburg

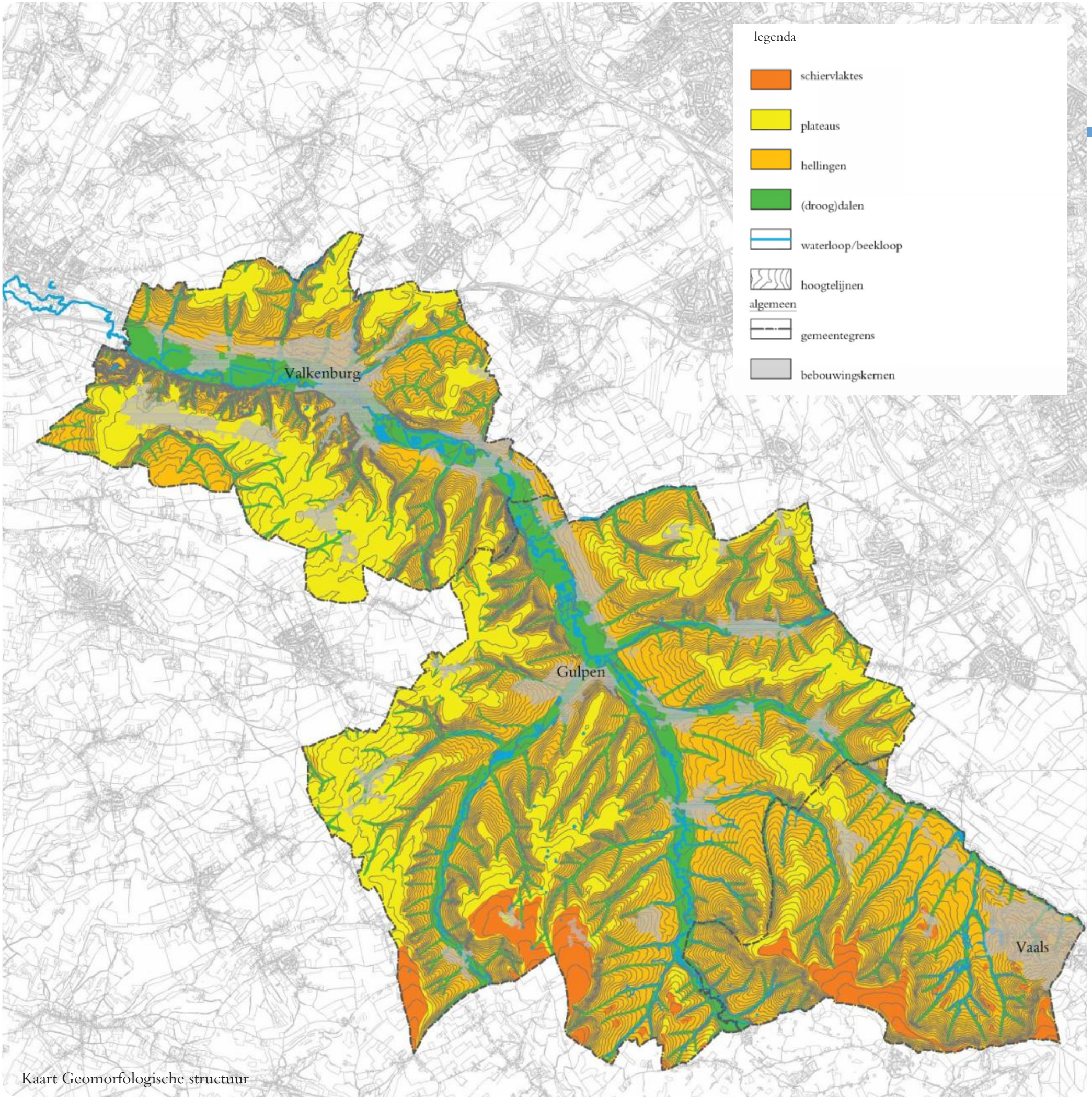
2 De drie Gemeenten

2

De gemeente Gulpen-Wittem, in 1999 ontstaan na een vrijwillige samenvoeging van de voormalige gemeenten Gulpen en Wittem, is qua oppervlakte momenteel de grootste gemeente van Zuid-Limburg. Gulpen-Wittem heeft zo'n 14.500 inwoners en kent tien grotere kernen die samen een "heerlijkheid" vormen: Epen (ca, 1.100 inw), Eys (ca. 1.700 inw.), Gulpen (ca. 3.900 inw.), Mechelen (ca. 1.900 inw.), Nijswiller (ca. 700 inw.), Partij-Wittem (ca. 800 inw), Reijmerstok (ca. 570 inw.), Slenaken (ca. 640 inw.), Wahlwiller (ca. 450 inw.) en Wijlre (ca. 2.500 inw). Daarnaast zijn er buurtschappen en gehuchten als Elkenrade, Heijenrath, Ingber en Stokhem. Gulpen is de hoofdkern, met het winkelcentrum en een aantal andere belangrijke voorzieningen. Het centrum van Gulpen heeft recent een metamorfose ondergaan, waardoor het kwalitatief en kwantitatief weer helemaal eigentijds is. De overige kernen binnen de gemeente hebben wel allemaal enkele voorzieningen, maar zijn toch met name woonkernen. De kernen Epen, Mechelen en Slenaken zijn daarbij concentratiepunten van verblijfsaccommodatie met een daaraan gelieerd voorzieningenniveau.

De gemeente Vaals is qua oppervlakte en aantal inwoners de kleinste van de drie gemeenten. De gemeente heeft momenteel ca. 9.800 inwoners, waarvan het merendeel in de hoofdkern Vaals woont (ca. 7.000), en een kleiner deel in de kernen Vijlen (ca. 1.330), Lemiers (ca. 750) en Holset (ca. 150). Het overige deel van de bevolking is verspreid over buurtschappen en gehuchten, als Raren, Wolfhaag, Camerig, Harles, Melleschet en Rott. De hoofdkern Vaals kent een groot aantal voorzieningen en een klein bedrijventerrein en heeft door de ligging onder de rook van de stedelijke agglomeratie Aken een wat meer stedelijk aanzien.

De gemeente Valkenburg aan de Geul omvat naast de hoofdkern Valkenburg 4 kerkdorpen en een aantal gehuchten en buurtschappen, en telt in totaal ruim 17.000 inwoners. De grootste kern is Valkenburg met ca. 8000 inwoners. Door de centrale ligging en als knooppunt van wegen en buslijnen binnen het Heuvelland heeft deze kern een centrumfunctie op het gebied van winkelvoorzieningen. Veel bekender is de kern vanzelfsprekend door de voorzieningen op het gebied van dag- en verblijfsrecreatie en door de horeca-uitspanningen. Valkenburg heeft hierdoor (inter)nationale bekendheid. De kerkdorpen Schin op Geul (ca. 1.650 inw.) en Houthem St. Gerlach (ca. 1.600 inw.) hebben ook een toeristische functie, maar van veel geringere omvang en voornamelijk gericht op verblijfsrecreatie. De kernen Berg en Terblijt (ca. 4.600 inw.) en Sibbe (ca. 1.400 inw.) zijn voornamelijk woonkernen. Berg heeft daarnaast nog een aantal winkelvoorzieningen in een klein centrum. Er is nabij de kern Valkenburg een kleinschalig bedrijventerrein aanwezig.
Naast de aantrekkingskracht van de kern Valkenburg voor verblijfsrecreanten en dagrecreanten heeft vooral het Geuldal een functie, voor recreatief medegebruik als wandelen, fietsen en landschapsbeleving.



Kaart Geomorfologische structuur

3 Bestaande situatie: gelaagde hoofdstructuur

3

3.1 Geomorfologische structuur

Gemeenschappelijk voor de 3 structuurvisiegemeenten is dat hun gezamenlijke grondgebied deel uitmaakt van het beeksysteem van de Geul. Het structuurvisiegebied snijdt daarmee diagonaal door het Zuid-Limburgse Heuvelland. In het voormalige lössplateau heeft de Geul met de zijbeken Gulp en Selzerbeek dalen ingesleten en daarmee de geomorfologische basis gelegd, waarduit het landschap is gevormd en in belangrijke mate het grondgebruik bepaald. Het reliëf is afwisselend glooiend met plaatselijk (zeer) steile hellingen. Het grondgebruik met natuurgebieden, kleinschalig agrarisch cultuurlandschap, open landbouwgebieden infrastructuur en kernen is geënt op dit reliëf en de hiermee samenhangende waterhuishouding. De hoogteverschillen, de vergezichten, de beeklopen, het kleinschalige landschap en deels nog authentieke dorpen met de voor Zuid Limburg kenmerkende architectuur geven het gebied een voor Nederlandse begrippen bijzondere charme. De gehuchten en de verspreid gelegen historische bebouwing als kastelen, landhuizen en boerderijen, kapellen en veldkruizen completeren dit beeld.

De geomorfologische structuur zoals kenmerkend voor de gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul is de resultante van erosie- en afzettingsprocessen, die zijn begonnen na de laatste ijstijd en in feite nog steeds voortduren. Hierdoor is een patroon ontstaan van hoger gelegen vlakten (plateaus en schiervlakten), steile en minder steile hellingen en (beek- en droog)dalen. Het voert te ver om de hele ontstaansgeschiedenis binnen het kader van deze structuurvisie uitgebreid toe te lichten. Dit zal in het kort aan de orde komen. .Als resultaat van de geomorfologische processen zijn de volgende onderdelen van de hoofdstructuur te benoemen:

Plateaus
De plateaus bevinden zich voornamelijk op de hoogstgelegen delen tussen de beekdalen, langs de noord(oost)rand en de zuid(west)rand van het plangebied. Eigenlijk betreft het hier grotendeels plateauranden of - uitlopers, als onderdeel van de grotere plateaugebieden in de aangrenzende gemeenten Margraten, Schimmert en Voerendaal. Een groot deel van de plateaugebieden is bedekt met löss. De plateaus liggen op diverse niveaus (trappen), die gekenmerkt worden door een relatief vlakke ligging met een zacht glooiend reliëf, aan de randen soms sterk ingesneden door droogdalen.

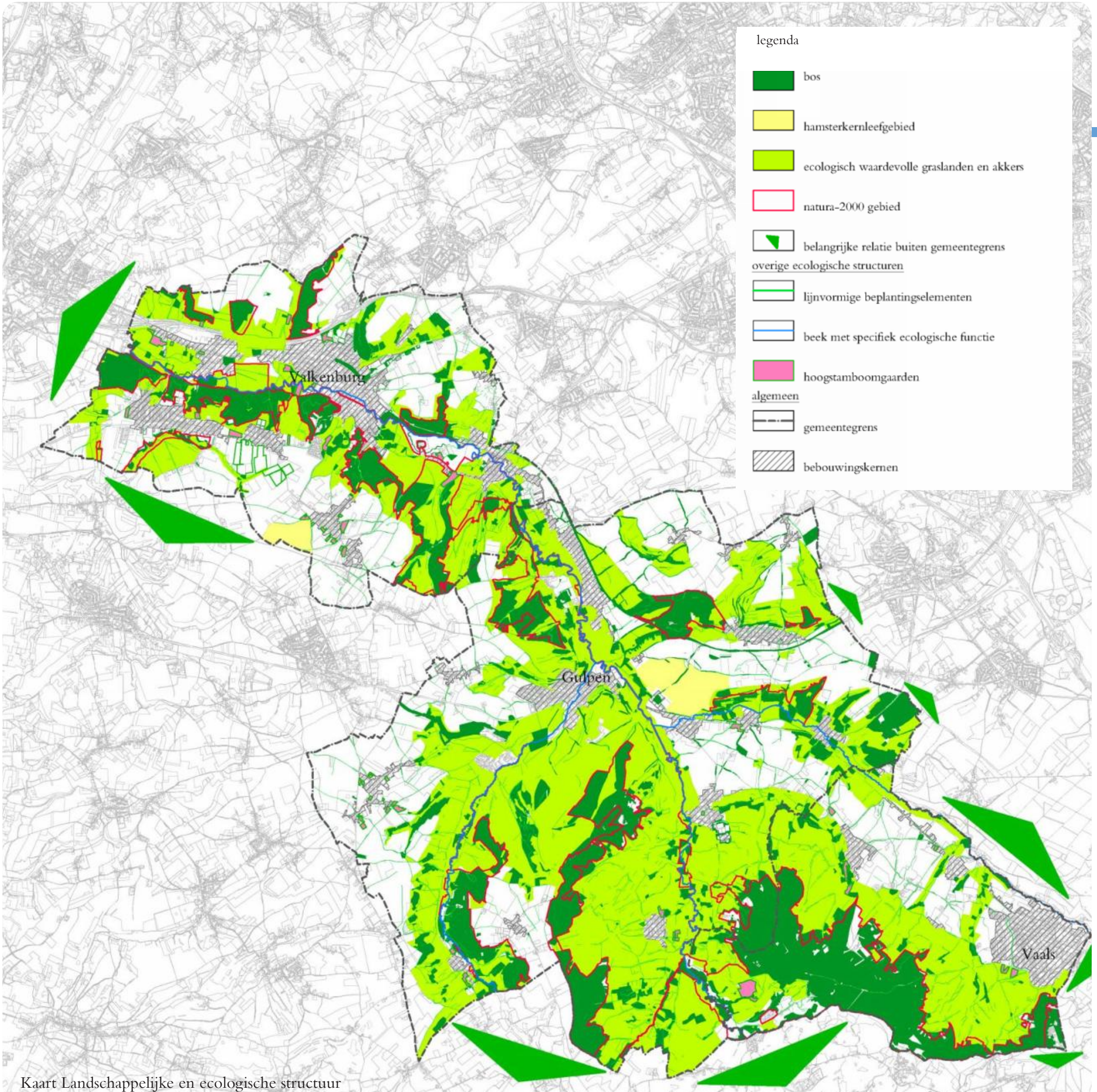
Schiervlaktes
Deze vlaktes zijn de meest noordelijke uitlopers van de Ardennen, ontstaan door zeer langdurige vervlakking als gevolg van verweringsprocessen. De bodem bestaat uit door vuursteen-eluvium bedekt kalksteen, waarop slechts op enkele plekken dunne lössafzettingen aanwezig zijn. De (restanten van) de schiervlaktes zijn met name te vinden bij Heijenrath/ Eperheide, Schilberg, en Eyserheide in de gemeente Gulpen-Wittem en Vijlenerbos en drielandenpunt in de gemeente Vaals. Ofschoon er sprake is van een andere ontstaansgeschiedenis, bodemopbouw en daarmee soms ook het gebruik zijn de schiervlakten qua reliëf vergelijkbaar met de plateaus. Waar er sprake is van enige lössbedekking, is ook het bodemgebruik vergelijkbaar.

Hellingen
Door de eroderende werking van in eerste instantie smeltwater aan het einde van de laatste ijstijd en later de hieruit voortgekomen beeklopen, zijn langs de relatief vlakke beekdalbodems flauwe tot zeer steile hellingen ontstaan. De beekdalen zijn meestal asymmetrisch van vorm. De hellingen zijn voor het grootste deel bedekt met löss, in de allerhoogste delen van het structuurvisiegebied en de steilere hellingen is deze soms sterk geërodeerd of zelfs verdwenen.

Beekdalen
De beekdalen vormen de ruggengraat van het plangebied. De 3 gemeenten zijn door middel van het beekdalsysteem van de Geul met zijbeken met elkaar verbonden. De beekdalbodems zijn vlak, vochtig en bestaan voornamelijk uit leemgrond.

Droogdalen
De beekdalen zijn permanent watervoerend. De droogdalen zijn dit alleen in situaties met piekafvoeren van hemelwater. De droogdalen liggen in de hellingen tussen de plateaus en de beekdalen. Door het hoogteverschil wateren ze direct of indirect af op de (grote) beeklopen: de Geul, de Gulp, de Selzerbeek en de Eijserbeek . De bodems in de droogdalen bestaan, afhankelijk van de ligging, uit brikgronden, leemgronden, löss- en terrashellinggronden of kalksteenhellinggronden. De oriëntatie van de grotere droogdalen is vrijwel overal dwars op de grote beeklopen.

Groeves
In feite zijn de groeves door menselijk handelen gecreëerde geomorfologische structuren. In de ondergrond van de hellingen is op veel plaatsen kalksteen aanwezig. Vooral in steile hellingen komt dit aan de oppervlakte. In het verleden en plaatselijk ook nu nog is deze kalksteen (mergel) en de daarin aanwezig vuursteen gewonnen. Mergel werd als bouwstof en grondverbeteraar gebruikt. Een deel van de groeves is ondergronds gelegen. De groeves waar in dagbouw mergel is gewonnen zijn vaak van een dergelijke omvang dat deze hier als een apart geomorfologisch element zijn beschreven. Verspreid over het plangebied zijn nog diverse grote en kleinere (restanten van) groeves aanwezig.



Kaart Landschappelijke en ecologische structuur

3.2 Landschappelijke en ecologische structuur

Landschappelijke structuur

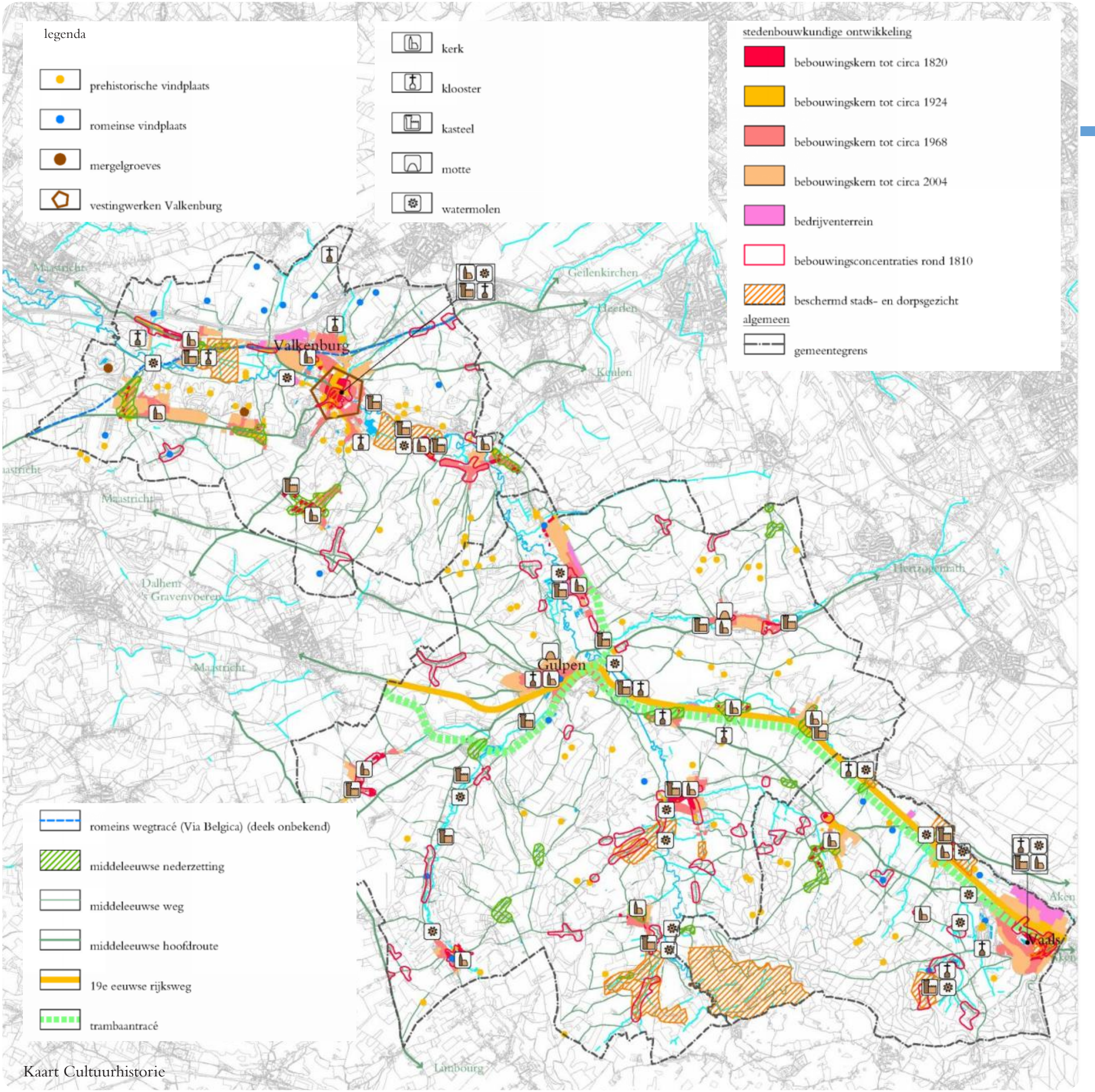
Het is arbitrair om de landschappelijke structuur aansluitend aan de geomorfologische structuur te behandelen, omdat juist het menselijke handelen het landschap heeft gevormd. De reden om dit wel te doen is de sterke samenhang tussen landschap en geomorfologie. Het reliëf, de bodemopbouw en de waterhuishouding vormen de basis voor het grondgebruik en daarmee samenhangende landschappelijke structuur. In de prehistorische tijdsperiode van de jagers en verzamelaars werd de vormgeving van het landschap vooral door de natuur bepaald en was de mens volgend. Vanaf het moment dat de mens ook de grond gaat bewerken en vee gaat houden wordt hij de vormgever van het landschap. Binnen dit kader hebben we het in eerste instantie over het groene landschap: de combinatie van agrarisch grondgebruik, natuur en kleine groene landschapselementen. Voor akkerbouw is liefst vlakgelegen (in ieder geval niet te steil gelegen) vruchtbare grond nodig met een goede waterhuishouding. De lössgronden zijn hier uitermate geschikt voor. Om vee te houden is water nodig en veevoer. De bossen, die vroeger vrijwel heel Zuid-limburg bedekten zijn (op wat relatief recente aanplant na) vrijwel alleen nog te vinden op de steilere hellingen en de minder vruchtbare gronden. Op zowel de oude Maasafzettingen van de Oostmaas als het vuursteeneluvium van de schiervlaktes is de grond schraal en daarmee minder geschikt voor landbouw. De Schiervlaktes met schrale grond kunnen over het algemeen gemakkelijk in het landschap worden herkend als beboste hoogten. Op de hooggelegen vlakke plateaus (en de schiervlaktes met een dunne lösslaag) daarentegen heeft de vroegere bebossing plaats moeten maken voor akkerland. Het cultuurlandschap dat hier is ontstaan, wordt gekenmerkt door openheid, met relatief weinig kleine landschapselementen en gebruik voor akkerbouw, enkele tientallen jaren geleden was dit met name graan-, aardappelen- en bietenteelt, nu veelal ook maïs.

In tegenstelling tot de beboste steile hellingen zijn de minder steile gronden voornamelijk in gebruik als weide en hooiland of als akkerland. In de hellingen liggen de droogdalen, die door uitspoeling en gebruik soms zeer diep zijn ingesneden als holle weg. Deze zijn karakteristiek voor het heuvelland en geomorfologisch en cultuurhistorisch van hoge waarde. De taluds van de holle wegen zijn vaak dicht begroeid. Evenwijdig aan de hellingen liggen op veel plaatsen graften. Dit zijn steilrandjes, ontstaan onder invloed van het agrarische bodemgebruik in het verleden. Deze kleine landschapselementen zijn door het grootschalige landbouwgebruik en de ruilverkaveling deels verdwenen (bijvoorbeeld tussen Wylré en Ubachsberg). Op plaatsen met een slecht doorlatende onderlaag ontspringen in de hellingen bronnetjes, soms resulterend in kleine beekjes, die uiteindelijk op de hoofdbeek afwateren.

In de beekdalen stromen de Geul, de Gulp, de Selzerbeek, de Eyserbeek, en de Mechelderbeek. Deze beken vertonen overwegend nog hun oorspronkelijke natuurlijke meanderende verloop. In de dalen kwelt er op veel plaatsen grondwater naar de oppervlakte. Dit kwelwater is van grote betekenis door de waardevolle en zeldzame flora die zich vaak alleen op deze plekken kan ontwikkelen. De bodem in de beekdalen is vruchtbaar, maar vanwege de natte omstandigheden van oorsprong alleen bruikbaar als weide- en hooiland. Door drainage op de bredere dalbodem van de geul is plaatselijk akkerbouw mogelijk.

Ecologische structuur

De ecologische structuur hangt sterk samen met de geomorfologische en landschappelijke structuur en bestaat uit ecologisch waardevolle gebieden en de ecologische verbindingen hiertussen. In de drie gemeenten wordt deze vooral bepaald door het in het voorgaande behandelde beekdalsysteem. De beekdalbodems en de bosstructuren, die op enige afstand, parallel aan de beken, over vrijwel de gehele lengte van het beeksysteem voorkomen, zijn ecologisch waardevol. Daarnaast bevinden zich in het plangebied enkele grotere aaneengesloten bosgebieden, zoals op de schiervlakte in de gemeente Vaals. Tussen de grotere ecologische gebieden bevinden zich zowel natte, droge als nat-droge verbindingen.



Kaart Cultuurhistorie

3.3 Cultuurhistorie

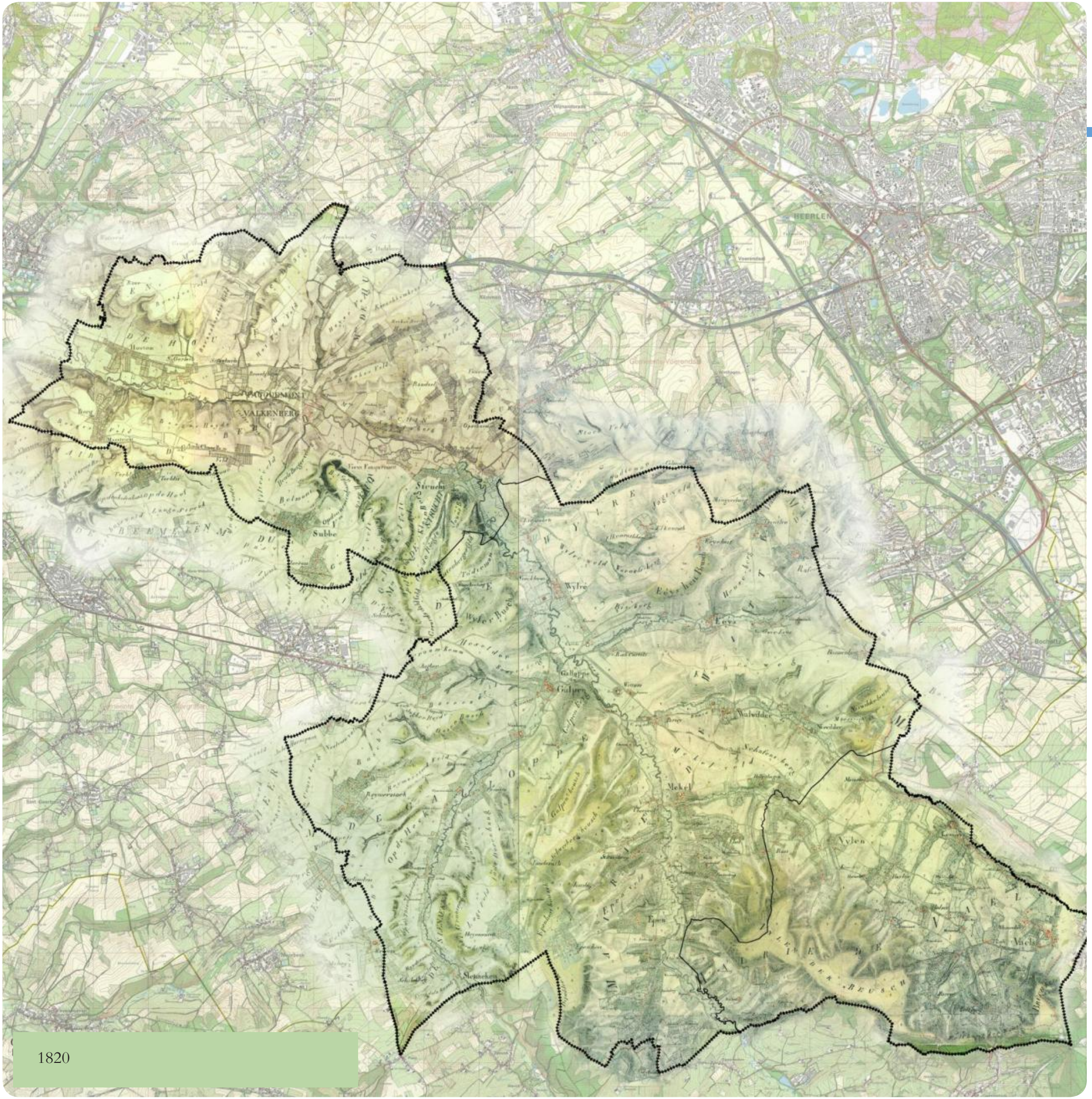
Menselijk gebruik

Ongeveer 300.000 jaar geleden wordt Nederland door mensachtigen (Neanderthalers) bewoond. Het zijn met name jagers op groot wild en verzamelaars. Ca. 40.000 jaar geleden sterven deze Neanderthalers uit en wordt hun plaats ingenomen door de Homo sapiens, voorloper van de moderne mens. Er zijn weinig sporen van de homo Sapiens terug te vinden uit de beginperiode. Van rond 15.000 jaar geleden zijn sporen teruggevonden in Zuid-Limburg, o.a. op Eijserheide. Omstreeks 10.000 jaar geleden treedt een sterke opwarming van de aarde op. Het lössgebied van Zuid-Limburg raakt dan sterk bebost. Uit deze Mesolitische periode worden nauwelijks resten aangetroffen, alleen wat vuurstenen werktuigen of afval van het bewerken hiervan. Rond 5000 v.chr. doet de landbouw zijn intrede met de komst van de zogenaamde Bandkeramiekers. In eerste instantie gaat het dan nog om nederzettingen met lichte hutten, later worden dit steviger huizen en dorpjes. Binnen het plangebied zijn weinig resten van de bandkeramiekers aangetroffen, ofschoon dit met name rond valkenburg wel zou kunnen worden verwacht. De door de bandkeramiekers veel gebruikte vuursteen wordt rondom Valkenburg namelijk veelvuldig aangetroffen en ook gewonnen (Bijv. Plenkerstraat Valkenburg). In het Vijlenerbos zijn wel grafheuvels gevonden uit die periode. Uit de latere ijzertijd en bronstijd is vanwege het geringe aantal vindplaatsen in het Heuvelland weinig bekend. Als rond 50 v. Chr. de Romeinen onder leiding van Julius Caesar dit gebied veroveren, wordt het bosgebied getransformeerd in een grootschalig landbouwgebied met akkerbouw, fruitteelt (o.a. druiven) en veeteelt. Daarmee doet ook de erosie zijn intrede in Limburg. Restanten uit de Romeinse periode zijn o.a. de Via Belgica, waarvan de route van Heerlen naar Maastricht door Valkenburg loopt, met in de omgeving wachttorens, die tevens als seinpost fungeerden en villa's (herenboerderijen). Gulpen ontstaat in de Romeinse periode op de plaats waar de Gulp en de Eyserbeek in de Geul uitmonden, een strategische plek op een kruispunt van de twee belangrijke wegen van Maastricht naar Aken en van Heerlen naar Visé.

Omstreeks 250 na Chr. raakt het villasysteem in verval. De bevolkingsomvang daalt en door de teruggang van de akkerbouw en veeteelt herwinnen de bossen het verloren terrein. In de vroege Middeleeuwen (7e-9e eeuw n. Chr.) tijdens de Frankische tijd ontstaan er nederzettingen op de hogere delen van de beekdalen. Plaatsnamen als Broekhem, Geulhem, Houthem, Schin (op Geul), Etenaken, Wijlre en Epen dateren uit die tijd. In die periode wordt op de Burggraaf bij Gulpen een palissaden burcht gebouwd. Na 1000 worden de plateaus weer ontgonnen. Op de randen van de plateaus ontstaan dorpen, zoals Berg, dat omstreeks 1100 is gesticht en Sibbe, dat rond 1300 voor het eerst in geschriften voorkomt. De ontginning leidt tot sterke erosie van de hellingen. Het centrum van Gulpen, dat in de elfde eeuw voor het eerst met name genoemd wordt in officiële stukken, verplaatst zich van de burggraaf naar het dal. Hier wordt een nieuwe burcht, de voorloper van het huidige kasteel Neubourg gebouwd. In het dal ontwikkelen zich o.a. bierbrouwerijen, leerlooierijen, een papier- en korenmolen. Ook Vaals en (Oud)Valkenburg koment in die periode voor het eerst in schriftelijke bronnen voor. In de Late Middeleeuwen ontstaan als gevolg van het tanende koninklijke gezag locale machtscentra. In valkenburg wordt een hooggelegen kasteel gebouwd, aan de voet waarvan het stadje Valkenburg ontstaat. De heren van Valkenburg krijgen vanaf de tweede helft van de 11e eeuw vrijwel geheel Zuid-Limburg in hun bezit. Tot halverwege de 14e eeuw weet het kleine Valkenburg zijn macht te handhaven, maar dan sterft de Valkenburgse dynastie uit. Verspreid over de gemeenten, maar vooral in de beekdalen bevinden zich, diverse bouwwerken, zoals kerken, kloosters, kastelen en watermolens die uit de Middeleeuwen en de periode daarna stammen. In de eeuwen daarna komt Zuid-Limburg afwisselend in handen van Spanjaarden, Oostenrijkers, Duitsers en Fransen.

Zowel het begin als het einde van de tachtigjarige oorlog zijn in deze streek goed merkbaar. In 1568 trekt Willem de Zwijger met zijn leger door het gebied. Zijn manschappen plunderen onder andere in Vaals. Willem zelf is gelegerd in Kasteel Wittem. Aan het einde van de oorlog is het gebied afwisselend Spaans en Staats.. Volgens het Partagetractaat van 1661 wordt Zuid-Limburg in stukken opgedeeld. Gulpen en het omringende gebied van Margraten tot Vaals worden Staats. In de zeventiende en achttiende eeuw nemen de sociale verschillen toe. Het is de tijd waarin de rijke bovenlaag, met veel grondbezit en belangrijke bestuurlijke functies, kastelen bouwt of verfraait, waaronder kasteel Neubourg. De plattelandsbevolking is arm. In dit klimaat komen de "Bokkenrijders" op, waarvan het nog steeds niet duidelijk is of dit gewone rovers zijn of dat zij uit verzet tegen de gevestigde orde opereren. De toch al arme boerenbevolking lijdt er in ieder geval onder. In Vaals vestigen zich vele gegoede burgers. Zij zorgen ervoor dat het een welvarende industrieplaats wordt. Een van hen is de fabrikant Von Clermont, die zich vanuit Aken hier in 1761 vestigt en een beroemde lakenfabriek opricht.

Na de Franse tijd en de Belgische Opstand komt het gebied in 1839 definitief in Nederland te liggen. In de nieuwe tijd zijn, naast enkele bouwwerken, met name infrastructurele werken ontwikkeld, zoals spoorlijnen en de autosnelweg. Van een deel van de spoorlijnen zijn slechts nog (deels) restanten aanwezig in het veld. In het navolgende komt


HEERLEN
VALKENBERG
Simpelveld
Vijlen
Vaals
Mechelen
Meijel
Wijlre
Eijsden
Margraten
Gulpen
Wittem
Epen
Mamelis
Walwerder
Schaloen beerd
Gallappe
Galgen
Wijlre Busch
Hexenberg
Reymerstoch
Op de Heek
Sibbe
Struchy
Belmont
Vieux Fauquemont
Bochholtz
Voerendaal
Nuth

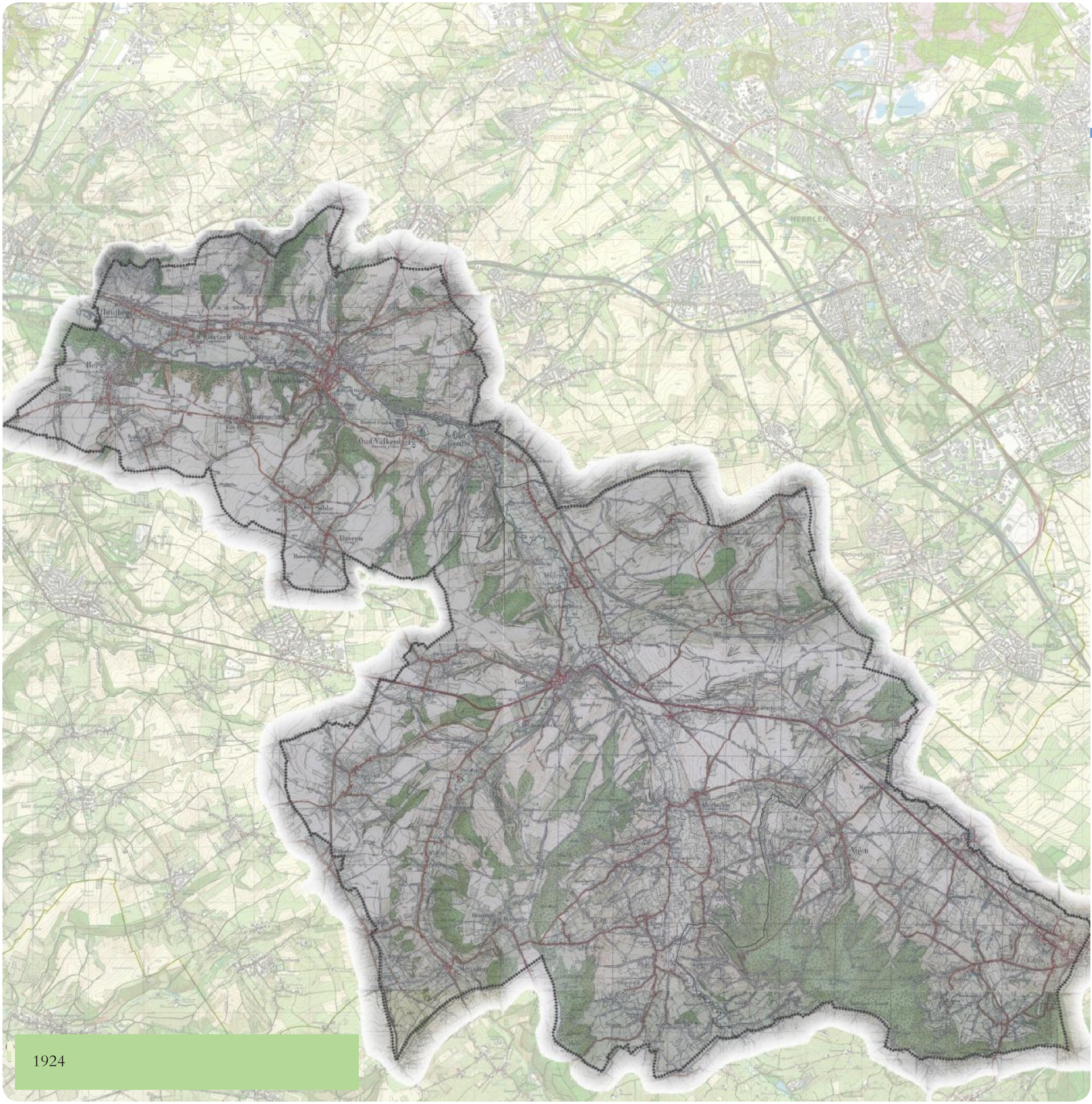
1820

in het kort de moderne geschiedenis van de 3 gemeenten aan de orde en de wijze waarop dit zich manifesteert binnen de omgeving. Op de kaart cultuurhistorie zijn de cultuurhistorische elementen in het plangebied per tijdslaag weergegeven. Hierbij is een indeling gemaakt in de Prehistorie, de Romeinse Tijd, de Middeleeuwen, de Nieuwe tijd na de Middeleeuwen (1500 - 1850) en de Nieuwe tijd in het tijdsperk van de industrialisatie (1850 tot heden).

Cultuurhistorische bebouwingselementen

Cultuurhistorie betekent de geschiedenis van de beschaving. De cultuurhistorie omvat zowel het archeologisch, historisch (steden)bouwkundig, als het historisch geografisch erfgoed. De archeologie richt zich met name op het bodemarchief maar ook op bepaalde categorieën zichtbare elementen in het landschap. Relicten van de trambaan Maastricht - Vaals zijn hier een voorbeeld van. De historische (steden)bouw richt zich vooral op de buitenkant van de gebouwen, bouwstijl, bouwtraditie en bouwhistorie. De nadruk ligt op de constructieve en technische aspecten. De historische geografie richt zich op de wordingsgeschiedenis van stad en land. Het gaat hierbij onder andere over historische verkavelingpatronen, wegen, waterlopen en nederzettingsstructuren. In voorgaand hoofdstuk is hier al nader op ingegaan. Aangegeven is dat de menselijke aanwezigheid en het landschappelijke en nederzettingenpatroon van oudsher zijn bepaald door de geomorfologische structuur. De nederzettingen zijn vooral ontstaan in de beekdalen. In eerste instantie niet in de laagste delen, omdat daar de bodem meestal te drassig is, maar op de overgang van laag naar iets hoger / droger. Daarnaast zijn in de beekdalen ook meer solitaire bebouwingselementen te vinden als kastelen, kloosters en watermolens. De kastelen liggen vanwege de mogelijkheden van de aanleg van een gracht vaak juist wel midden in de beekdalen, de watermolens vanwege hun specifieke functie vanzelfsprekend ook. Het landschap, dat cultuurhistorisch bepaald is, vormt in combinatie met cultuurhistorisch waardevolle elementen als kastelen, kloosters, vakwerkhuizen het basiskapitaal. Soms liggen deze solitair, soms in de oudere delen van de kernen of juist in de aanloopstraten hier naartoe. De vakwerkbouw, die meer in de gemeenten Gulpen-Wittem en Vaals voorkomt en het bouwen met mergel als bouwmateriaal (met name in de gemeente Valkenburg aan de Geul, in de specifieke vorm van Kundersteen ook in delen van de gemeente Gulpen-wittem) zijn kenmerkend voor het structuurvisiegebied. Samen met andere specifieke elementen als de wegkruizen, die bijna op alle bepalende splitsingen en kruispunten van wegen voorkomen, vormen ze een belangrijk onderdeel van de charme van het Heuvelland. Een deel van genoemde bebouwing en andere cultuurhistorische elementen is als monumentaal aangemerkt en heeft als zodanig een beschermde status. Binnen de 3 gemeenten staan ruim 500 panden op de monumentenlijst. Indien er sprake is van een clustering van deze bebouwing is er in een aantal gevallen sprake van een beschermd dorpsgezicht. Er liggen in totaal 13 beschermde dorpsgezichten in het structuurvisiegebied. Het betreft daarbij een combinatie van beschermde monumenten met soms bebouwing die van recentere datum is, maar vaak wel als beeldbepalend of karakteristiek kan worden aangemerkt. Daarnaast wordt beeldbepalende / karakteristieke bebouwing ook solitair aangetroffen. Dit soort bebouwing kent niet de bescherming van de monumentale bebouwing, maar heeft veelal wel zwaarder welstandstoezicht om de karakteristiek van deze panden te kunnen behouden.

Naast de duidelijk zichtbare cultuurhistorische bebouwing(-selementen) zijn er de eerdergenoemde archeologische relicten, voornamelijk ondergronds, maar deels ook bovengronds. In totaal liggen er 11 archeologische monumenten, waarvan het merendeel in Valkenburg aan de Geul. Gulpen-Wittem heeft geen archeologische monumenten, maar wel een geologisch monument in de Heimansgroeve. Dit is eigenlijk ook een cultuurhistorisch relict.



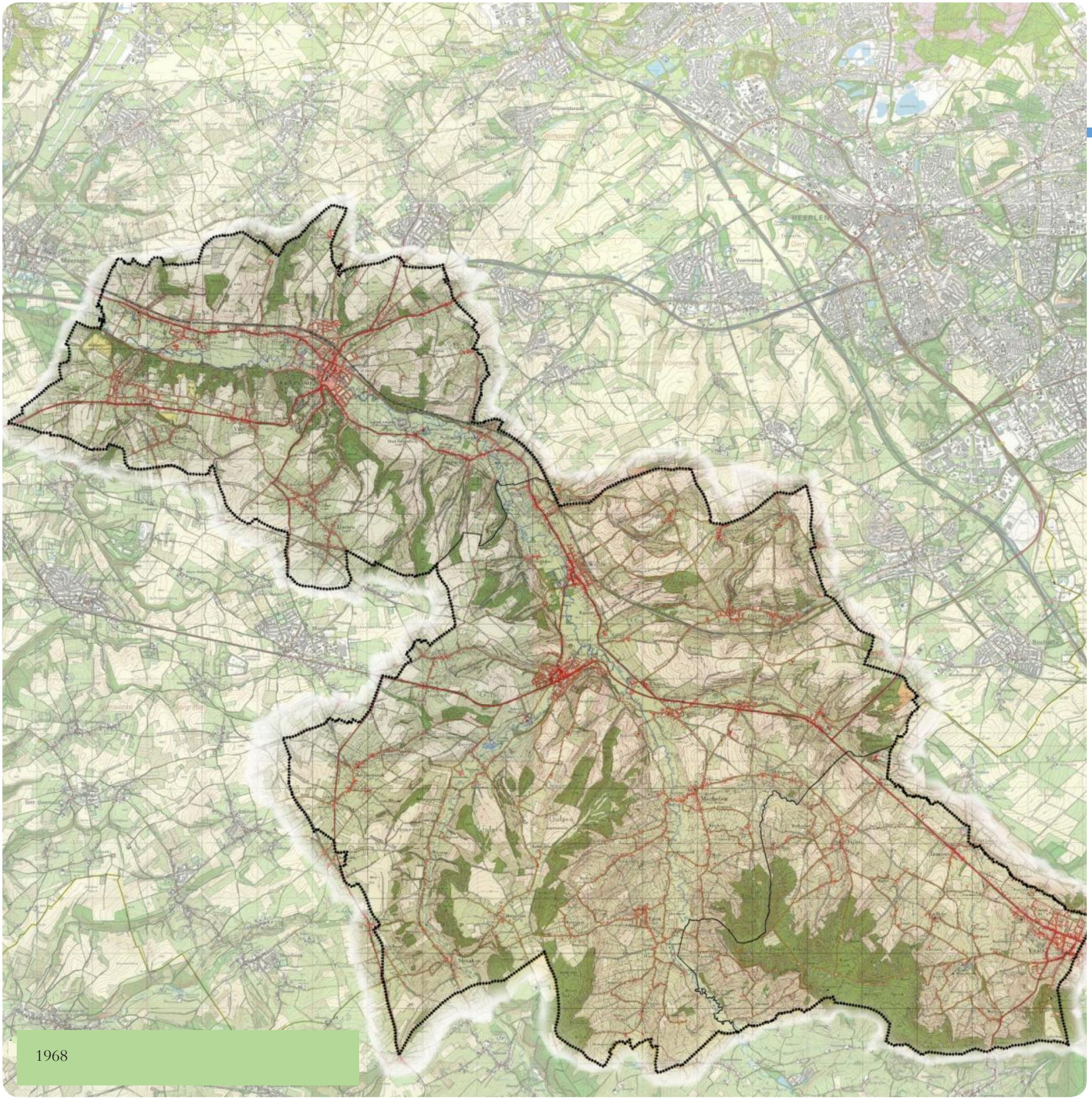
1924

Verbindingen en netwerken

Afgezien van het Romeinse tracé (Via Belgica) die deels door de gemeente Valkenburg aan de Geul liep, is het grootste deel van het huidige kleinmazige wegennet in de Middeleeuwen ontstaan. Dit wegennet was vooral gebaseerd op geomorfologische gegevenheden Na 1800 trekt de wegenaanleg zich minder hiervan aan. De weg Maastricht-Vaals (N278), die in 1824 is aangelegd kenmerkt zich juist door lange rechtstanden, waardoor snelle verplaatsingen mogelijk worden. Tot de tweede helft van de 20e eeuw veranderd er op hoofdlijnen nauwelijks meer iets in het wegennet. Vanaf de Tweede Wereldoorlog zijn het vooral lokale wegen die worden aangelegd in het kader van de uitbreiding van kernen. Wegen worden verhard en verbreed. De belangrijkste infrastructurele verbinding uit de 20e eeuw is de autosnelweg A79, die in de 70er jaren van deze eeuw is aangelegd.

De spoorlijn Maastricht- Valkenburg – Heerlen - Aken dateert uit de tweede helft van de 19e eeuw. Aan het begin van de 20e komt er, met name ten behoeve van de mijnindustrie, een aftakking richting Kerkrade bij (Miljoenenlijn. Begin 20e eeuw komt ook het tracé van de stoomtram Maastricht-Vaals tot stand. De laatste blijkt echter geen succes en wordt al snel weer opgeheven. Van een deel van deze trambaan is het tracé nog herkenbaar in het veld. Uit de Limburgse Trambaan Maatschappij (LTM) is in de 20e eeuw het openbaar (bus)vervoer in het Heuvelland ontstaan. De regionale buslijnen met stations in Gulpen, Vaals en Valkenburg kent binnen het Heuvelland een relatief dicht regionaal netwerk van reguliere buslijnen, en belbussen. in belangrijke mate georganiseerd rondom het busvervoer

Een uitgebreid netwerk van wandelwegen is er al van oudsher. Het fietspadenstelsel is vooral in de laatste decennia van de vorige eeuw en het eerste decennium van deze eeuw aangelegd.


HEERLEN
1968

Ontwikkeling per gemeente vanaf begin 19e eeuw
Eigenlijk begint de daadwerkelijke uitbreiding van de nederzettingen in de 3 landelijke gemeenten pas na de Tweede Wereldoorlog. Daarvóór groeiden kernen nog vrij organisch en niet planmatig. Van de drie gemeenten is op basis van kaartmateriaal in het navolgende een beschrijving gegeven, om een globaal beeld te krijgen van ontwikkeling in de laatste 2 eeuwen

Gulpen-Wittem

1820
De kernen zijn vrijwel allemaal geconcentreerd langs de beeklopen de Geul, de Gulp en de Eijserbeek en een enkele in een droogdal. De kernen Heijenrath en Eperheide hebben een opvallende ligging op een Schiervlakte. In het buitengebied bevinden zich enkele solitaire bebouwingen, zoals kasteel Neubourg en het klooster in Wittem. De beekdalen zijn grotendeels in gebruik als weide- en hooiland. Op de flauwe hellingen en plateaus wordt aan akkerbouw gedaan. De hoger gelegen delen tussen de Gulp en de Geul zijn bebost.

1924
Een opvallend verschil tussen het kaartbeeld van 1820 en 1924 is dat de Rijksweg N278, de spoorlijn Valkenburg-Simpelveld en een deel van de trambaan Maastricht-Vaals zijn aangelegd. Daarnaast is het wegennet verdicht, ook in het buitengebied (plateaus). De kernen, vooral de grotere dorpen, zijn deze eeuw relatief sterk gegroeid: bouwblokken in plaats van alleen enkele bebouwingslinten. Het landschap rond Mechelen en Epen is nog verder agrarisch in gebruik genomen. Het landschap is rijk aan landschapselementen. Op de steile hellingen bevinden zich graftenstructuren. Het wegennet is voornamelijk gekoppeld aan de beekdalen en verbindt de kernen onderling.

1968
Ten opzichte van het kaartbeeld van 1924 is er niet zo veel veranderd. Er zijn enkele bosgebieden bijgekomen en enkele verdwenen. Daarnaast zijn met name de kernen Gulpen en Wijlre, flink gegroeid. In de overige kernen is de bebouwing slechts iets verdicht. In het landschap zijn nog veel kleinschalige landschapselementen aanwezig, zij het iets minder dan in het kaartbeeld van 1924. Het wegennet is ongeveer gelijk gebleven.

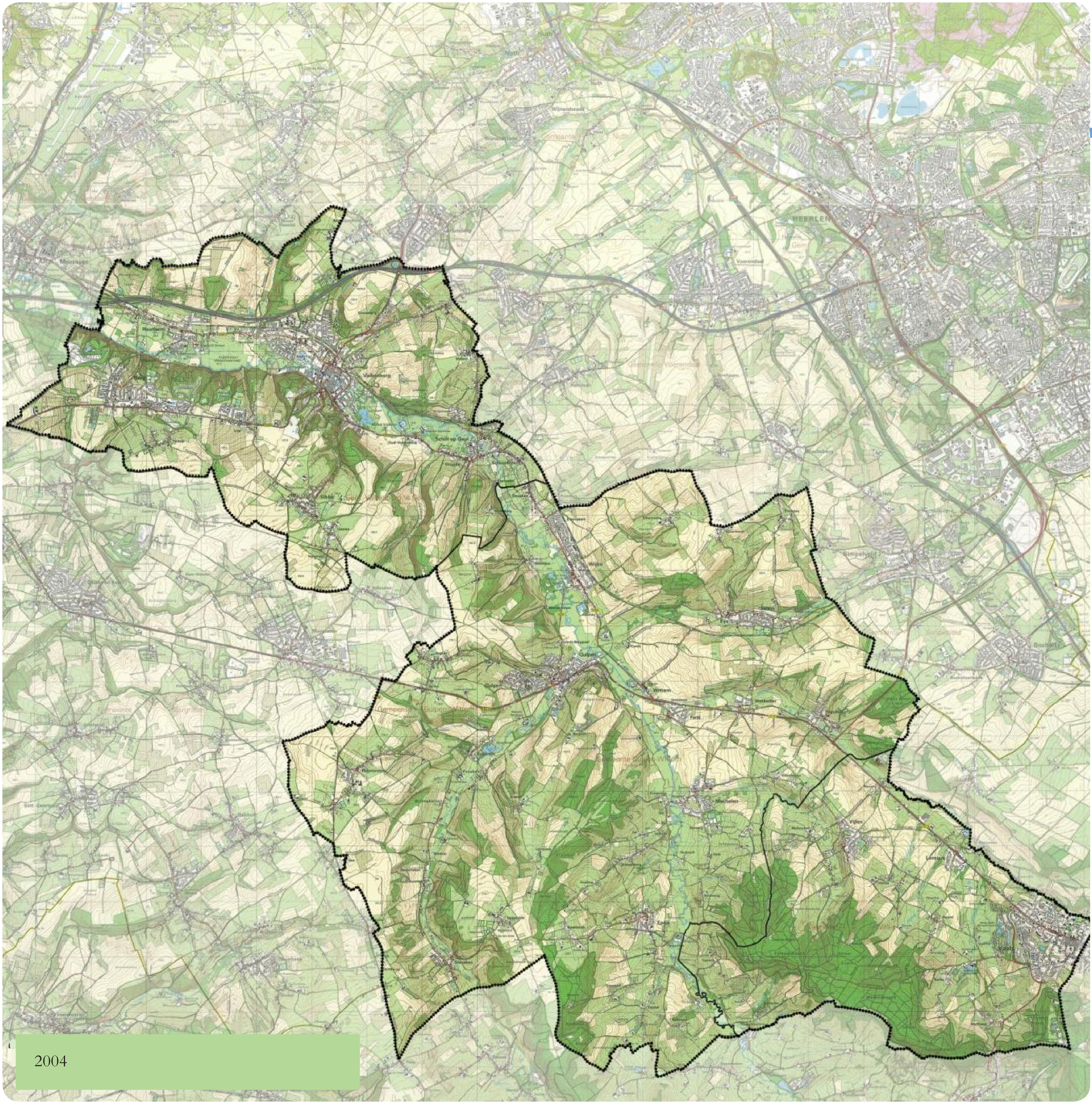
2004
De meeste grote kernen zijn de laatste 30 jaar verder gegroeid en verdicht. Opvallend aan de bosgebieden is dat vooral de kleinere bossen groter zijn geworden en deels met elkaar zijn verbonden. In de landbouwgebieden heeft schaalvergroting plaatsgevonden. Veel kavels zijn bij elkaar gevoegd, waarbij weide vaak is omgevormd naar akker of laagstamboomgaard.

Vaals

1820
De bebouwing is anno 1820 geconcentreerd in de kernen, langs de beken en in de gehuchten op de overgang van de droog- en beekdalen naar de hellingen. Daarmaast bevinden zich grotere solitaire hoeves op strategische plekken langs de wegen, vaak wegkruisingen. De beek- en droogdalen zijn vooral in gebruik als weide en hooiland. De tussen de beek- en droogdalen gelegen hellingen worden in deze periode gebruikt als akkerland. De steile hellingen en de Schiervlakte in het zuiden en zuidwesten zijn bebost: het Vijlender Bosch. Het wegennet bestaat uit verbindingen tussen de buurtschappen en dorpen.

1924
Een opvallend verschil tussen het kaartbeeld van 1820 en het kaartbeeld van 1924 is de doorgaande weg die van Vaals richting Mamelis en Nijswiller en verder richting Maastricht loopt, tussen Vaals en Nijswiller met een lange rechtstand. De kernen, en met name Vaals en Lemiers, hebben zich vooral langs deze nieuwe Rijksweg uitgebreid. De bosgebieden zijn weinig veranderd. Het landschap is rijk aan landschapselementen, zoals graften en holle wegen.

1968
In de periode tussen 1924 en 1968 zijn de kernen Vaals, Lemiers en Vijlen aanzienlijk gegroeid. In Vaals zijn enkele grote aaneengesloten bouwblokken (bedrijven) in de kern ontstaan. Lemiers heeft een ‘sprong’ over de doorgaande weg tussen Vaals en Maastricht (de huidige N278) gemaakt. Ook de buurtschappen en gehuchten zijn hier en daar gegroeid. In het aaneengesloten bosgebied in het zuiden en zuidwesten van de gemeente zijn opvallend genoeg twee grote open gebieden ontstaan tussen 1924 en 1968. Enerzijds nabij huize Vielender Bosch (tegenwoordig Bosrust) en anderzijds op de Vaalserberg, nabij het Drielandenpunt. Het wegen- en padennetwerk in het bosgebied is ten opzichte van 1924 sterk uitgebreid. Ten behoeve van de akkerbouw is een aantal hoogstamfruitboomgaarden verdwenen.


HEERLEN
2004

2004
Op de kaart met de huidige situatie is te zien dat met name de grote kernen nog verder verdicht zijn en daarnaast naar buiten toe zijn uitgebreid. Eem groot deel van de fruitboomgaarden is in de huidige situatie nog steeds aanwezig. De bosgebieden op de Schiervlakte en de steile hellingen zijn nagenoeg hetzelfde gebleven. De oorspronkelijke beek- en droogdalen, zoals deze rond 1800 omzoomd door weide- en hooilanden en enkele kleine bosjes op de kaart herkenbaar waren, zijn inmiddels niet meer zo duidelijk te onderscheiden. Op slechts enkele plaatsen is nog beekbegeleidende beplanting aanwezig. De verbinding vanuit Vaals met Plombières in België is omgeleid met een randweg langs de zuidwestzijde van de kern Vaals. Het grondgebruik langs de N 278 ter hoogte van Lemiers is iets grootschaliger (akkerbouw) geworden. De overige gronden hebben hetzelfde grondgebruik behouden, zij het door het wegvallen van functies, in sommige gevallen minder intensief. Op de Vaalserberg is het gebied rondom het Drielandenpunt ontwikkeld.

Valkenburg aan de Geul

1820
De bebouwing is anno 1820 geconcentreerd in de kernen Valkenburg, Berg, Vilt, Houthem, St. Gerlach, Broekhem, Sibbe, IJzeren, Schin op Geul en Strucht. Het merendeel van de kernen bevindt zich op de overgang van nat naar droog, in het Geuldal. Het buitengebied is slechts deels in gebruik als agrarisch gebied. Nabij de Geul en de dorpen bevinden zich weide- en hooilanden. Bovenop de plateaus liggen enkele akkers. De steile hellingen zijn bebost. Langs de Geul vormen de diverse kastelen markeringspunten. Het wegennet bestaat uit verbindingen tussen de dorpen en buurtschappen (grotendeels parallel aan de Geul).

1924
De aanleg van de spoorlijn en de uitbreiding van het wegennet zijn in de (huidige) gemeente Valkenburg aan de Geul de meest opvallende veranderingen in de daarop volgende eeuw. De kernen en met name Valkenburg hebben zich uitgebreid. Daarnaast zijn de kernen die zich langs de spoorlijn bevinden aanzienlijk gegroeid. Het landschap is steeds verder agrarisch in gebruik genomen. De bosgebieden (op de steile hellingen) zijn hierbij grotendeels behouden gebleven. In het oosten (nabij Schin op Geul) bevinden zich veel graften. De toegangswegen van veel kernen worden begeleid door hagen.

1968
Met name de kern Valkenburg is sterk gegroeid. Ook ten noorden van de spoorlijn zijn woongebieden ontstaan. De lintbebouwing in de overige dorpen is iets verdicht. Het landgebruik is min of meer gelijk gebleven, zij het dat de kavels aan de zuidzijde (richting Margraten) grootschaliger zijn geworden en voor akkerbouw worden gebruikt in plaats van weides met of zonder hoogstamfruit. Het wegennet is ongeveer gelijk gebleven.

2004
De kernen Valkenburg en Berg zijn de laatste 30 jaar explosief gegroeid. De overige kernen hebben ook groei doorgemaakt, maar minder sterk. Het landgebruik is min of meer gelijk gebleven, op wat schaalvergroting van akkers na. Opvallend aan het wegensysteem is dat de autosnelweg A79 is aangelegd. Valkenburg heeft hier 2 aansluitingen op (Strabeek en Hulsberg).

Sterke en zwakke punten

Sterke punten
- Waardevol cultuurlandschap met pittoreske dorpjes en kleinschalige cultuurhistorische en landschappelijke elementen
- Relatie tussen natuurlijke condities en menselijk gebruik is zichtbaar aanwezig
- Buitengebied is nagenoeg vrij van bebouwing
- Rijk aan recreatieve voorzieningen, cultuurhistorische bezienswaardigheden en routes

Zwakke punten
- verdwijnen kleinschalige landschapselementen
- plaatselijk minder goede overgangen tussen kernen en buitengebied
- Herkenbaarheid van het gebied staat onder druk door ontkoppeling functies en ondergrond
- Kwetsbaarheid landschapsbeeld (mede door hoogteverschillen)
- Door schaalvergroting staat karakteristieke landschap onder druk

3.4 Landbouw

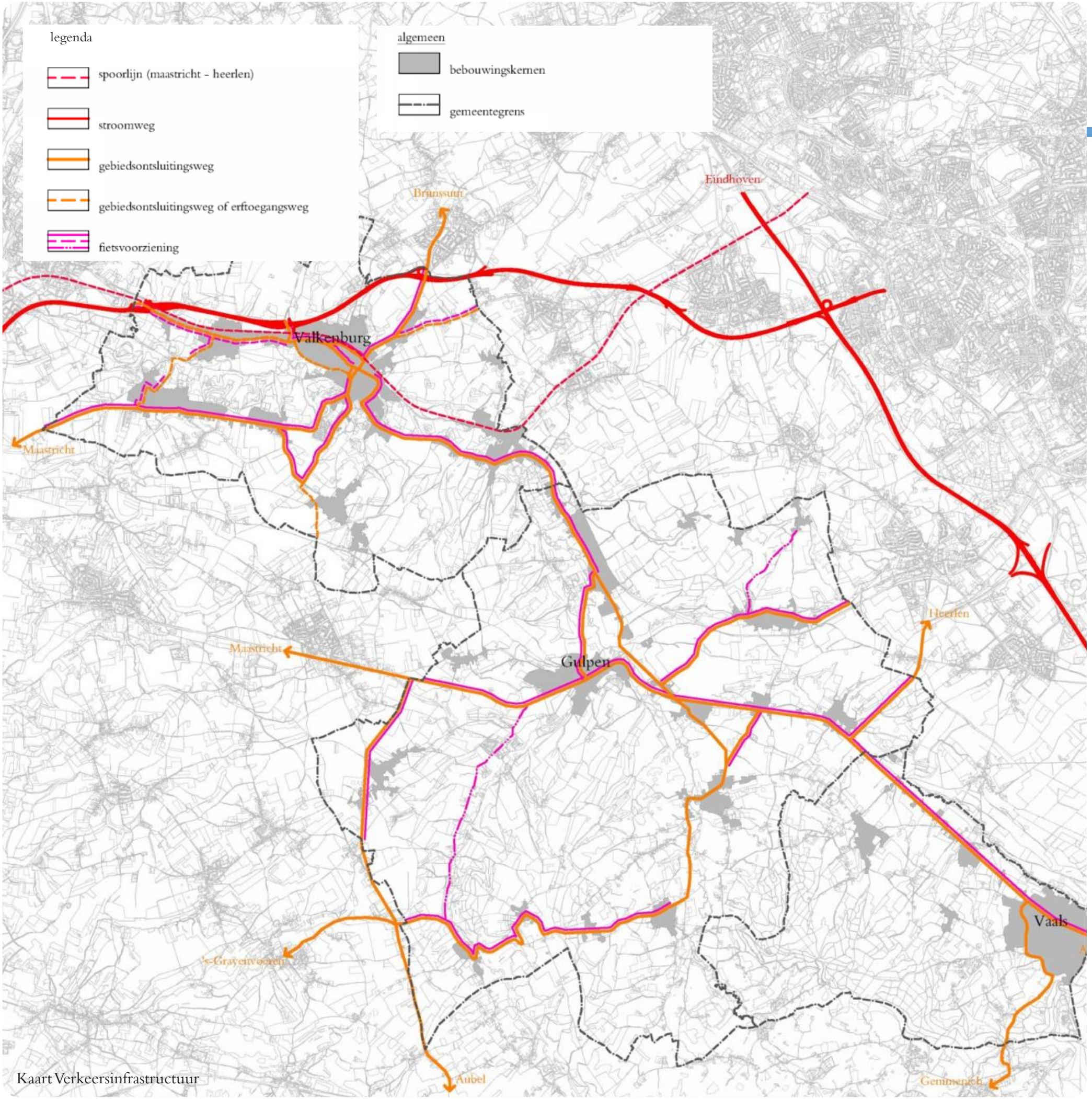
Analyse en beschrijving

De landbouw heeft van oudsher een bepalende rol gespeeld bij de ontwikkeling en het beheer van het karakteristieke Heuvellandlandschap. Terwijl tot na de Tweede Wereldoorlog de sector een van de belangrijkste werkgevers was in het landelijke gebied van Zuid Limburg, is in de afgelopen tientallen jaren het aantal agrarische bedrijven in het Heuvelland sterk afgenomen. Hiermee wordt in de pas gelopen met de landelijke trend. Oorzaken zijn o.a. het gebrek aan opvolging, beperkte uitbreidings- dan wel verplaatsingsmogelijkheden, stank en ammoniakproblematiek, grondschaarste en beperkte grondmobiliteit en de daarmee samenhangende hoge grondprijzen. Dit in combinatie met de al van nature aanwezige fysieke beperkingen, maakt het voor de landbouwsector binnen het Heuvelland steeds moeilijker om landelijk en internationaal te kunnen concurreren. Momenteel betreft het binnen de 3 gemeenten samen 267 bedrijven met in totaal ruim 8.000 ha grond in gebruik. De landbouw heeft wel nog steeds het merendeel van de gronden in het buitengebied in eigendom cq pacht. Daarmee kan de sector als geheel worden gezien als één van de belangrijkste terreinbeherende instanties. Elk jaar wordt het agrarische areaal kleiner, door o.a. bebouwing, infrastructuur en natuurontwikkeling. Naast de afname van het aantal agrarische bedrijven is ook het karakter van de bedrijven veranderd. De kleinschaligheid en de diversiteit van de vroeger veelal gemengde bedrijven is verdwenen. Daarvoor in de plaats zijn grootschaliger bedrijven gekomen met een meer intensieve bedrijfsvoering. Ofschoon de bedrijven in het heuvelland ten opzichte van landelijke bedrijven meestal minder groot zijn, conflicteert de toch nog relatieve grootschaligheid en de intensieve bedrijfsvoering soms met de kleinschaligheid van het landschap, vooral in de beekdalen en op de hellingen. In het heuvelachtige gebied leidt het intensieve grondgebruik daarnaast soms tot erosie en wateroverlast (ofschoon maatregelen hieromtrent duidelijk effecten hebben afgeworpen). Het beeld dat bewoners, toeristen en recreanten graag in het Heuvelland zien is een afwisselend kleinschalig landschap met hagen, boomgaarden en andere kleine landschapselementen. In dit beeld horen ook koeien in een kruidenrijk grasland. De bedrijfseconomische praktijk op veel boerenbedrijven leert dat dit beeld niet realistisch is. Om mee te kunnen in een landbouw die steeds meer mondiaal wordt, moeten boerenbedrijven op een economische wijze kunnen produceren. Binnen een kleinschalig landschap is dit met de moderne bedrijfsvoering vaak moeilijk. Voor moderne melkveehouderijen wordt het steeds moeilijker om koeien in de wei te houden in plaats van het hele jaar op stal. Het dieet van de dieren bestaat hoofdzakelijk uit gras (zonder kruiden) en maïs. Dat betekent dat in de praktijk er veelal sprake zal zijn van uniform grasland en van maïsvelden. Dit laatste soms ook in de beekdalen en op de hellingen. Uit landschappelijk oogpunt is dit eigenlijk minder wenselijk, maar moeilijk te voorkomen. Voor het onderhoud van kleine landschapselementen is binnen een moderne agrarische bedrijfsvoering meestal te weinig tijd of deze wordt hierdoor belemmerd. Voor veehouderijen in de beekdalen en op de hellingen is het van belang voldoende ruimte te houden om op een in alle opzichten duurzame wijze te kunnen boeren. Innovatie en verbreding is daarbij in veel gevallen noodzakelijk. Op de plateaugebieden en de flauwere hellingen wordt het agrarisch gebruik vanouds gedomineerd door akkerbouwbedrijven. Over het algemeen zijn deze bedrijven ook landelijk gezien nog concurrerend, vooral vanwege de vruchtbare en de minder droogtegevoelige lössgrond. De fruitteelt speelt binnen het Heuvelland wel een rol, maar binnen de 3 structuurvisiegemeenten in mindere mate, zeker qua aantal bedrijven. Andersoortige bedrijvigheid als volle grondstuinbouw en kassenteelt komt in het structuurvisiegebied vrijwel niet voor. De laatste jaren is de druiventeelt in opkomst. In het algemeen betreft het dan bedrijven die een verbrede bedrijfsvoering hebben (wijn maken, proeflokalen e.d.) om in deze kleine markt een aandeel te kunnen verwerven.

Sterke en zwakke punten

Sterke Punten
- Verbreding mogelijk (toerisme en recreatie, zorg, landschapsbeheer)
- Mogelijkheden regionale producten

Zwakke punten
- Weinig opvolging
- Grondschaarste / beperkte grondmobiliteit
- Milieubeperkingen
- Weinig uitbreidings- en verplaatsingsmogelijkheden
- Fysieke beperkingen door geomorfologie, natuur en landschap
- Erosie en wateroverlast
- Grootschalige bebouwing in relatie tot kleinschalig landschap
- Landschappelijk niet altijd ingepaste bouwkavels (autobanden, plastic, hooibalen, oude bebouwing)



Kaart Verkeersinfrastructuur

3.5 Verkeersinfrastructuur

Analyse en beschrijving

(Hoofd)wegenstructuur
De hoofdwegenstructuur voor het gemotoriseerde verkeer wordt binnen de 3 structuurvisie gemeenten gevormd door de autosnelweg A79, die een stroomwegfunctie (SW) heeft en de provinciale gebiedsontsluitingswegen (GOW) N 278 (Maastricht-Vaals/Aken), N 595 (Valkenburg-Wittem), N 594 (Wijlre-Gulpen), N 590 Maastricht-Valkenburg, N 298 Nuth-Valkenburg, N281 Heerlen-Nijswiller, N 598 (Planckweg, voor een klein deel gelegen binnen de gemeente Gulpen-Wittem), de Sibberweg, de Daelhemerweg, de Cremerstraat/Spoorlaan in de kern Valkenburg de verbindingen Hoogcruts-Partij en Mechelen Wahlwiller en de Randweg/Gemmenicherweg in Vaals. Deze wegen vormen (deels) direct of indirect de aansluiting op de hoofdwegenstructuur in Duitsland en België. Daarnaast is er een uitgebreid netwerk van erftoegangswegen.(ETW). Binnen het toeristisch seizoen, vooral in de weekends en op enkele mooi weer weekends hierbuiten is er plaatselijk sprake van drukte op de hoofdwegenstructuur, met name in en rondom Valkenburg. Op dergelijke dagen kan er ook sprake zijn van drukte en slechte doorstroming op de Mergellandroute. Dit wordt vooral veroorzaakt door de schakering aan verkeerssoorten die van deze weg gebruik maakt, het parkeerplaatszoekende verkeer in de toeristische kernen en de gemiddeld lage snelheid die hoort bij toeristisch-recreatief verkeer. Opvallend hierbij is dat het merendeel van het verkeer op de Mergellandroute (ca 90 %) bestaat uit mensen uit de stedelijke gebieden rondom het Heuvelland (dagjesmensen). Daarnaast kunnen de routegebonden evenementen (o.a. de toertochten) voor enige verkeershinder zorgen.

Langzaam verkeersstructuur
Het schoolgaande en woon-werk-(brom)fietsverkeer maakt gebruik van de (fietsvoorzieningen langs) de gebiedsontsluitingswegen en van de erftoegangswegen. De provinciale gebiedsontsluitingswegen zijn doorgaans voorzien van dubbelzijdige, in een enkel geval enkelzijdige vrij liggende fietspaden. Waar deze overgaan in de aanloopstraten van de kernen, wordt vanwege de wijzigende wegbreedte over het algemeen overgegaan in fietsstroken of fietssuggestiestroken. Een aantal belangrijke gemeentelijke interlokale erftoegangswegen is voorzien van fietspaden. Deze structuur zal in de loop der tijd (waar nodig) verder worden gecompleteerd. Het netwerk hierin wordt steeds dichter. Vanwege de wegbreedte in relatie tot de landschappelijke gegevenheden kan hierbij over het algemeen alleen sprake zijn van fietsstroken dan wel fietssuggestiestroken.

Het toeristisch-recreatieve verkeer maakt in principe gebruik maken van dezelfde fietsvoorzieningen als het eerdergenoemde school- en werkverkeer. Daarnaast zijn er verschillende recreatieve fietsroutes als de Mergellandroute en de knooppuntenroutes. De Mergellandroute is binnen het plangebied deels voorzien van fietsstroken of –suggestiestroken, maar de structuur is nog niet compleet. De knooppuntenstructuur geeft fietsers gelegenheid om routes naar keuze uit te breiden en in te korten en is daarmee veel flexibeler dan de vaste routes. Andere thematische fietsroutes maken gebruik van dezelfde structuren. Binnen de 3 gemeenten zijn er maar 3 specifieke fietspaden (Gasthuis- IJzeren, Euverem-Terlinden en Mechelen-Gulpen) aangelegd, die niet zijn gekoppeld aan een verkeersweg. Deze vervullen een functie voor zowel het schoolgaande en werkverkeer als voor het recreatieve verkeer. Een specifieke doelgroep wordt gevormd door de mountainbikers. Deze maakt veelal gebruik van landwegen en wandelpaden en maar sporadisch van verharde wegen. Er zijn voor deze doelgroep routes uitgezet, maar vaak worden ook individuele routes gekozen.
Het voetgangerverkeer heeft binnen de kernen een stelsel van trottoirs, en andere formele en informele voetpaden ter beschikking waarvan het netwerk zodanig dicht is, dat de meeste bestemmingen op een goede wijze bereikbaar zijn. Ook in het buitengebied is er sprake van een uitgebreid padenstelsel. Met name in de beekdalen zou plaatselijk uitbreiding hiervan wenselijk zijn. Met relatief eenvoudige voorzieningen (tourniquetjes) kan deze situatie worden verbeterd.

Openbaar vervoer
De kernen Gulpen, Vaals en Valkenburg, vormen de knooppunten binnen het regionale openbaar vervoersysteem. In Gulpen komen de meeste buslijnen bij elkaar (8 streekbussen en 2 spitsbussen). Vaals is deels op het binnenlandse openbaar vervoer per bus gericht (5 streeklijnen), deels op het buitenlandse (3 lijnen naar Duitsland, 1 lijn naar België). Het station Valkenburg is benoemd tot openbaar vervoer knooppunt. Hier is de overstap van trien op bus en vice versa mogelijk. Er sluiten 6 streekbuslijnen aan. Gesteld kan worden dat er sprake van een openbaar Vervoer netwerk met een passende dichtheid en frequentie. Voor de kleinere kernen zijn er buurtbussen en belbussen.
De Heuvellandlijn verzorgt met een frequente spoordienstregeling de verbinding tussen Maastricht en Heerlen. Aansluitingen richting België en Aken zijn in de planning en wachten op uitvoering. De lijn heeft vooral voor de gemeente Valkenburg aan de Geul directe betekenis, maar door de eerder genoemde overstapmogelijkheden op de bus kan ook het Heuvelland worden bediend.

Sterke en zwakke punten

Sterke Punten
- Hoofdwegenstructuur (na aanleg afrit A79) vrij compleet voor afhandeling van het reguliere aanbod
- Uitgebreid bewegwijzerd en informeel fiets- en wandelwegennetwerk

Zwakke punten
- Wegenstructuur in het Heuvelland op piekmomenten niet overal volledig toereikend voor het toeristisch-recreatief verkeer
- Wandellussen vanuit grotere kernen (door de beekdalen) niet altijd aanwezig
- Fietspadenstructuur langs belangrijke gemeentelijke erftoegangswegen nog niet compleet
- Geen echte beekdalfietsroute / vlakfietsroute, vooral door de kernen niet altijd aantrekkelijke routes
- Overlast en onveiligheid tijdens toertochten en toeren door kwetsbare gebieden
- In toeristisch seizoen en winkel(piek)uren te weinig parkeerplaatsen in de hoofdkernen
- Tekort aan parkeerplaatsen tijdens grote evenementen

Parkeren

In de grotere kernen Gulpen, Vaals en Valkenburg is het aantal parkeerplaatsen niet in alle situaties toereikend. Door de structuur van de kernen is het vrijwel niet mogelijk om hier extra parkeerplaatsen te creëren. Maatregelen zijn vooral gezocht in de verbetering van de verkeersgeleiding en de wijze waarop het parkeerplaats zoekende verkeer gefaciliteerd wordt (kortparkeren, langparkeren, vergunninghouders e.d.).. In de kern Gulpen liggen de grotere parkeerterreinen voor het winkelpubliek en toeristisch-recreatieve verkeer in dan wel relatief dicht bij het centrumgebied. Voor de verst gelegen parkeerplaats (Willem Alexanderplein) is de afstand voor niet goed ter been zijnde mensen wellicht net iets te groot. Tekortsituaties zijn er over het algemeen op de winkelmiddagen, op de koopavonden en de zaterdagen. In Valkenburg Liggen de parkeerplaatsen voor het winkelverkeer en het toeristisch-recreatieve verkeer deels relatief dichtbij, deels op grotere afstand van het centumgebied. In het toeristisch hoogseizoen is er sprake van enig parkeerplaats zoekend verkeer. Op de zaterdagen en koopavonden en -zondagen is er daarnaast sprake van parkeerplaatszoekend winkelend verkeer. In Vaals is er veelal op de zaterdagen en de koopavonden sprake van parkeerplaatszoekend verkeer.

In de kleinere kernen in het buitengebied is de parkeersituatie het grootste deel van het jaar zodanig, dat het aanbod aan de vraag voldoet. Alleen in het toeristisch seizoen is er bij tijd en wijle plaatselijk sprake van tekortsituaties, met name in de weekends Specifieke parkeerproblemen zijn er bij grotere evenementen (zowel plaats- als routegebonden). Buiten het reguliere aanbod moet dan worden gezocht naar tijdelijke oplossingen in weilanden e.d.

3.6 Wonen

Analyse en beschrijving

De woningmarktregio Maastricht en Mergelland laat net als de omliggende stedelijke regio's Parkstad en Westelijke Mijnstreek een dalende bevolkingsontwikkeling zien. In de 3 structuurvisiegemeenten heeft deze bevolkingsdaling eveneens al enige jaren geleden ingezet. Op termijn zal dit resulteren in een daling van het aantal huishoudens en van de woningvraag. In Vaals en Valkenburg aan de Geul zal dit eerder plaatsvinden dan in Gulpen-Wittem en ook in sterkere mate. Over 30 jaar zal volgens de huidige prognoses de bevolking met een kwart (Gulpen-Wittem) tot een derde (Vaals, Valkenburg aan de Geul) zijn gedaald. In samenhang daarmee zal indien de autonome ontwikkeling niet wordt bijgestuurd ook het aantal huishoudens en de gevraagde woningvoorraad met een zesde (Gulpen-Wittem) deel tot een kwart (Vaals, Valkenburg aan de Geul) zijn afgenomen. (zie naaststaand schema)

Dit heeft grote consequenties voor het wonen, maar ook onder andere voor het werken, de voorzieningen en het verenigingsleven. Laatstgenoemde 3 aspecten komen in de volgende paragrafen aan de orde. Naast het krimpen van de bevolkingsomvang zal ook de samenstelling wijzigen. Zo is er sprake van ontgroening omdat er relatief weinig kinderen zullen worden geboren en van dubbele vergrijzing. Dit laatste betekent dat er niet alleen meer ouderen zullen zijn, maar dat deze ook steeds ouder zullen worden. Behalve een kwantitatief effect (geringere vraag) op de woningvoorraad zal er daardoor vooral ook sprake zijn van een kwalitatief effect (andere vraag). Er zijn niet alleen minder woningen nodig, maar deze dienen (mede onder invloed van individualisering en vergrijzing) ook kleiner te zijn en levensloopbestendig. Door de specifieke samenstelling van de bevolking zal ook de locatie van de woningen een steeds belangrijkere rol gaan spelen. De afstand tot voorzieningen in de woonomgeving wordt belangrijker. Woningen moeten een grotere mate van comfort bieden en moeten energiezuinig en duurzaam zijn.

In februari 2011 is door de regio Maastricht en Mergelland een concept regionale woonvisie gepresenteerd. Voor het woonvisiegebied is onder andere geconstateerd dat er een scheve verdeling van de woningvoorraad is, met een ontoereikend aanbod voor het toenemend aantal oudere huishoudens en een dreigende achteruitgang van de leefbaarheid in de dorpen en buurten. Vanuit een zorgvuldig ruimtegebruik en behoud of verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving, wordt functieverandering van gebouwen en woonomgeving belangrijker. Momenteel is er binnen de regio een groot aantal woningbouwplannen. Wanneer deze alle zullen worden ingevuld zal de woningvoorraad in 2020 zijn toegenomen met ca. 4.400 woningen en - uitgaande van de harde plancapaciteit, - met ca 3.600 woningen. De verwachte extra vraag neemt in tegenstelling hiertoe met bijna 1.300 woningen af. De regiogemeenten zullen hun woningbouwprogramma daarom afzonderlijk en in afstemming binnen de regio nader moeten bekijken en keuzes moeten maken om aan de daadwerkelijke verwachte kwantitatieve woningvraag tegemoet te kunnen komen. Daarnaast moet dit programma ook nog bij de kwalitatieve eisen van de woonconsument en specifieke doelgroepen in de samenleving aansluiten.

Bevolkings-, huishoudens- en gewenste woningvoorraadontwikkeling

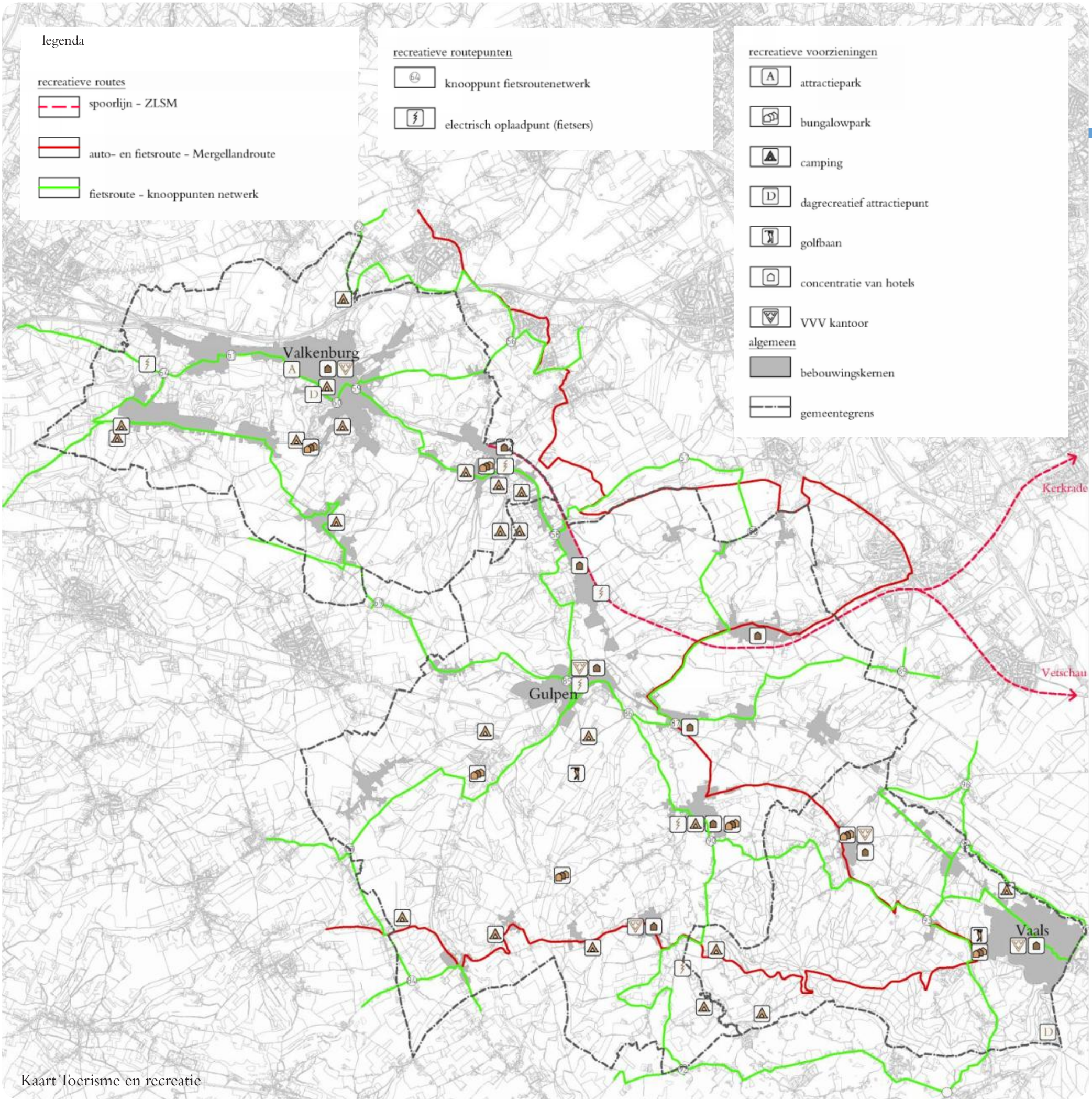
	2011	2015	2020	2025	2030	2040	Afname in %
Inwoners							
Gulpen-Wittem	14492	14081	13543	12956	12296	10705	26
Vaals	9821	9483	8962	8424	7847	6512	34
Valkenburg a/d Geul	17019	16517	15705	14855	13936	11789	31
Huishoudens							
Gulpen-Wittem	6215	6258	6242	6117	5903	5223	16
Vaals	4839	4831	4718	4537	4275	3583	26
Valkenburg a/d Geul	7711	7684	7490	7187	6794	5727	26
Gewenste woningvoorraad							
Gulpen-Wittem	6365	6410	6393	6265	6045	5349	16
Vaals	5025	5017	4900	4712	4439	3721	26
Valkenburg a/d Geul	7962	7935	7734	7421	7012	5913	26

Bron Etil, "van meer naar beter"

Sterke en zwakke punten

Sterke punten
- Internationale ligging
- Ligging binnen landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevol gebied
- Relatief korte afstand naar regionale kernen en grotere steden (voorzieningen)

Zwakke punten
- relatief eenzijdige woningvoorraad (koopwoningen) in de kleinere kernen
- woningvoorraad niet afgestemd op vergrijzing en ontgroening bevolking
- Krimpende bevolkingsomvang
- Krimpend aantal huishoudens en woningbehoefte vanaf ca. 2015
- afnemend voorzieningenniveau in de kleine kernen



Kaart Toerisme en recreatie

3.7 Toerisme en recreatie

Analyse en beschrijving

De basis van het toeristisch-recreatief product in de 3 gemeenten is de (combinatie van) de beleving en de benutting van de kwaliteiten van landschap, natuur en cultuurhistorie. Bij de grotere kernen Vaals en Valkenburg ligt de nadruk op de attractiviteit van de oude kern in combinatie met dagrecreatieve attracties als Drielandenpunt, Valkenier, Casino en Thermae 2000. Met name Valkenburg heeft de daarbij behorende verblijfsrecreatieve voorzieningen (vaak geconcentreerd gelegen en in grotere aantallen) en horeca. In de gemeente Gulpen-Wittem en daaraan gekoppeld het buitengebied van Vaals en Valkenburg aan de Geul ligt de nadruk vooral op de beleving van de kleinschalige menging van natuur, landschap en cultuurhistorische elementen, soms gegroepeerd gelegen in de gehuchten, soms solitair. De nadruk ligt hier vooral op de meer extensieve vormen van recreatie, zoals wandelen en fietsen, maar ook het zogenaamde “toeren”. In 3.3. is hier reeds op ingegaan. Daarnaast heeft het gebied door haar ligging een speciale kwaliteit als uitvalsbasis naar omliggende gebieden, steden en voorzieningen. Steden als Maastricht, Luik en Aken zijn binnen een half uur te bereiken. Hoe het gebied zich op toeristisch-recreatief gebied verder zal ontwikkelen is niet helemaal in te schatten, maar een aantal tendensen zijn nu al merkbaar. In de verblijfsrecreatie is er bijvoorbeeld een toenemende ontwikkeling zichtbaar richting korte-verblijf-vakanties ten opzichte van de vroeger gebruikelijke langere vakanties. Enerzijds heeft dit te maken met de demografische ontwikkeling (vergrijzing en ontgroening), anderzijds met het aanbod van goedkope (zon)vakanties. De concurrentiekracht van het Heuvelland staat onder druk en de rentabiliteit van de voorzieningen is overwegend laag. Dit komt omdat het aanbod niet altijd meer goed aansluit bij de vraag (bijvoorbeeld kleine, basic ingerichte vakantieappartementen, hotels met toilet op de gang, kleine standplaatsen op campings). Ondanks dat er altijd vraag zal blijven naar goedkope voorzieningen, is de trend steeds meer gericht op luxe en kwaliteit. Een kwaliteitsimpuls wordt noodzakelijk geacht. De veranderende bevolkingssamenstelling zal ook haar specifieke vraag hebben. Vergrijzing en ontgroening vragen om een ander aanbod. De baby boomers die net met pensioen zijn gegaan of dit op korte termijn zullen doen, zijn in het algemeen fit, hebben voldoende geld en vragen om meer luxe, kwaliteit en voorzieningen. Ook voor de tweeverdienergezinnen met kinderen, geldt dit in zekere zin. Sommige toeristische ondernemers kunnen inspringen op deze nieuwe ontwikkelingen. Voorbeelden zijn het ombouwen van hotels van kleine naar grotere en luxere kamers, het vergroten van standplaatsen op campings of het inrichten hiervan voor andere doelgroepen (bijvoorbeeld camperbezitters). Gepoogd wordt het seizoen te verlengen (o.a verwarmde terrassen). Andere ondernemers, met name waar geen opvolging is of de opbrengsten geen grote investeringen toelaten, missen de boot. Leegstand en verloedering van de panden liggen op de loer, omdat een andere invulling van deze panden (meestal appartementen) gezien de woningmarktsituatie erg moeilijk is.

De toenemende ontgroening en vergrijzing van de Nederlandse samenleving, maar ook de veranderende vraag op de recreatieve markt, zal de situatie er niet eenvoudiger op maken. Een aantal kleinere dagattracties, zoals Foreldorado in Gulpen-Wittem en de Monstergrot in Valkenburg is reeds gesloten. De vergrijzing van de samenleving biedt wel weer mogelijkheden voor het inspelen op deze doelgroep. Natuur-, landschap- en cultuurbeleving, wellness, en zorgtoerisme zijn hierbij de begrippen.

Vooral de dagattracties gericht op (gezinnen met) kinderen, die al de nodige tientallen jaren, soms meer dan een halve eeuw, bestaan staan onder druk. De vraag van jongeren en daarmee van gezinnen met kinderen is steeds meer gericht op nieuwe en spectaculaire attracties. Daarvoor zijn grote investeringen en daarmee ook grote bezoekersaantallen nodig. Deze relatief kleine dagattracties kunnen dit soort investeringen vaak niet opbrengen, met veroudering als gevolg. Toch is bij de tijd blijven en kwaliteitsverbetering noodzakelijk. In een aantal gevallen kan niet aan verandering van de formule worden ontkomen. In het (recente) verleden is gebleken, dat indien dit soort attracties (bijvoorbeeld Foreldorado) niet voldoende kritische massa heeft om investeringen te kunnen doen, uiteindelijk de noodzaak zal blijken te stoppen. Een aantal relatief nieuwe attracties, veelal indoor of weersonafhankelijk, blijkt wel in de concurrentie mee te kunnen. Voorbeelden hiervan zijn Rocca in Gulpen of een aantal sportieve activiteiten (grottenbike, paintbal, lasergaming) in de grotten in Valkenburg. In de afgelopen tientallen jaren is er daarnaast een aantal attracties ontwikkeld dat inspeelt op de vergrijzende en de steeds meer op luxe en weldaad ingestelde bevolking. Te noemen zijn de golfbaan in Vaals en Thermae in Valkenburg. Deze zijn soms wel conjunctuurgevoelig.

De evenementen zijn een speciale vorm van recreatie. Meestal zijn ze aan het weekend gebonden en veelal ook aan het zomerseizoen. Uitzondering hierop zijn de wandel en fietstochten, die een groter deel van het jaar bestrijken. In het voorgaande is reeds aangestipt dat dit soort evenementen vanwege de massaliteit onderlinge afstemming tussen de gemeenten vraagt, onder andere ten behoeve van het voorkomen van overlast. Daarnaast zijn ook specifieke voorzieningen nodig, zoals tijdelijke parkeerterreinen (zie ook 3.5).

Sterke en zwakke punten

Sterke punten
- Combinatie van voor Nederlandse begrippen bijzondere natuur, landschap en cultuurhistorie
- Internationale ligging (Aken, Luik, Voerstreek)
- Mogelijkheden voor regionale producten, zorg- en bezinningstoerisme
- Gebied is attractief voor vergrijzende samenleving

Zwakke punten
- Deels verouderd dagrecreatief aanbod en weinig investeringen
- Deels verouderd en niet afgestemd verblijfsrecreatief aanbod
- Grens van de draagkracht van het heuvelland is bereikt en wordt soms overschreden bij evenementen

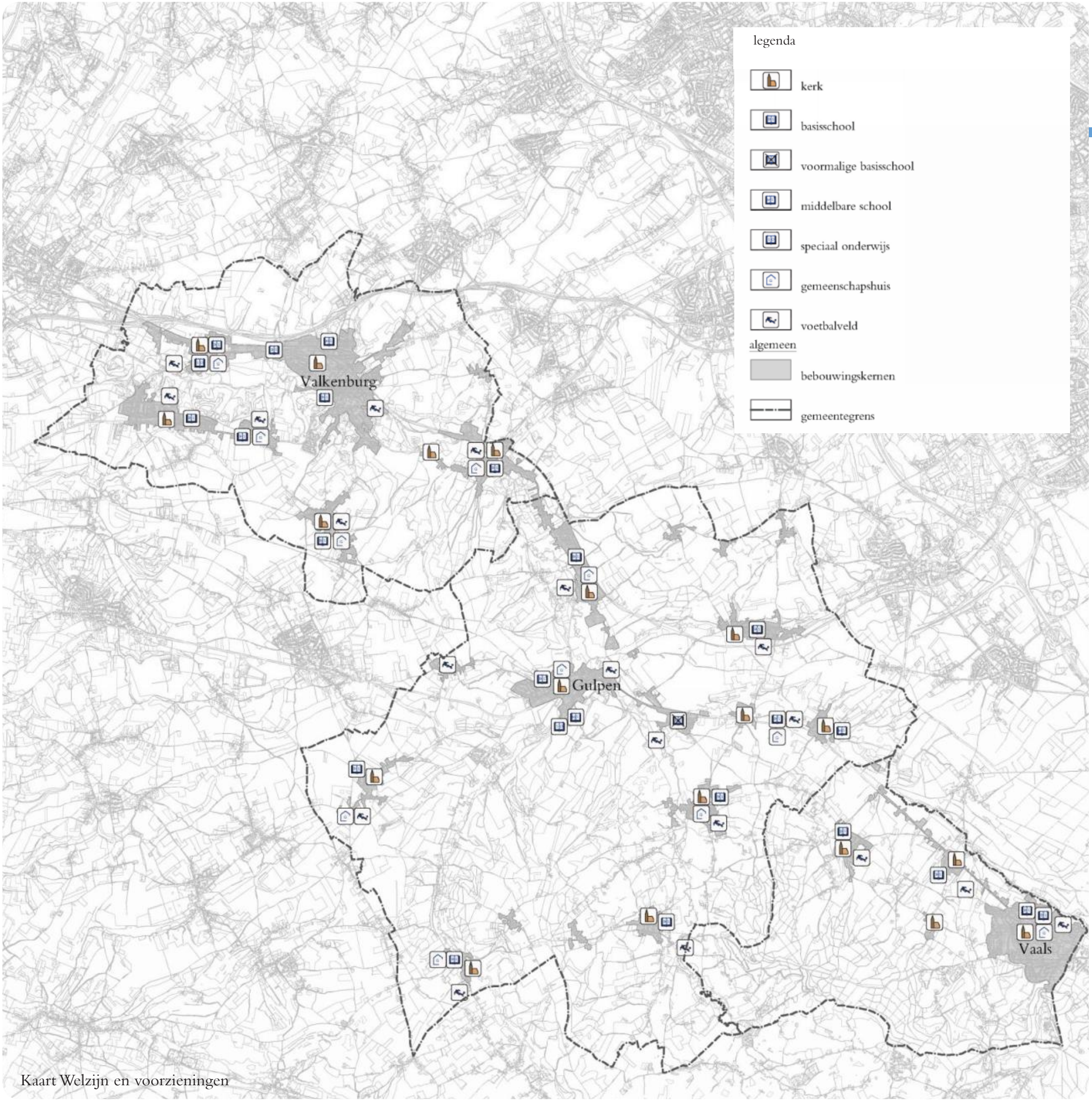
3.8 Bedrijvigheid en werkgelegenheid

De in de voorgaande paragrafen gesignaleerde trend in de bevolkingsontwikkeling heeft mede tot consequentie dat de beroepsbevolking gaat afnemen. Door een beperkte natuurlijke aanwas wordt de samenstelling van de bevolking heel anders. Een dalend aantal jongeren tot de leeftijd van 14 jaar, een sterk stijgend aantal ouderen (65 jaar en ouder) en een afnemende groep 15 – 64-jarigen heeft tot gevolg dat er minder arbeidskrachten beschikbaar zullen zijn en dat de leeftijdsopbouw hiervan anders zal zijn dan nu. Voor de werkgelegenheid zou dit in eerste instantie positieve gevolgen kunnen hebben, echter nu is al te merken dat in bepaalde sectoren van de arbeidsmarkt niet voldoende arbeidskrachten meer voorhanden zijn. In sommige sectoren, zoals het onderwijs, zal door de ontgroening de werkgelegenheid naar verwachting afnemen. In andere sectoren zoals de zorg zal deze door de vergrijzing juist kunnen stijgen. De ruimtelijke gevolgen van demografische veranderingen en van de verandering van de samenstelling van de beroepsbevolking zijn op het gebied van bedrijvigheid en werkgelegenheid moeilijk aan te geven. Onderzoek zal nog moeten uitwijzen wat de exacte consequenties zijn. Op voorhand dient wel al gesteld te worden dat bij alle ruimtelijk-economische beslissingen die in de toekomst genomen zullen worden, steeds in het achterhoofd dient te worden gehouden welke invloeden er kunnen zijn op de samenstelling van de beroepsbevolking en andersom hoe de samenstelling van de beroepsbevolking invloed kan hebben op de ruimtelijk-economische ontwikkelingen. Vanuit de 3 gemeenten zal vooral dienen te worden gekeken naar de omringende stedelijke gebieden, Maastricht, Parkstad en Aken wat betreft de ontwikkelingen op gebied van onderwijs en bedrijvigheid. De werkgelegenheidsstructuur van het Heuvelland en daarmee van de 3 gemeenten zal zelf niet ingrijpend veranderen. Bovendien zal het Heuvelland vooral een gebied zijn waar forensen wonen, die in de omliggende stedelijke gebieden werken. De verwachting is dat er op het gebied van bedrijvigheidontwikkeling op basis van marktinitiatieven niet veel zal gebeuren. Het lokale midden- en kleinbedrijf zal nog wel een rol spelen, maar als het om grotere ondernemingen gaat, zullen deze normaalgesproken voor een vestiging in de omliggende stedelijke gebieden kiezen. Als de bestaande werkgelegenheid binnen de 3 gemeenten kan worden behouden, de omliggende stedelijke gemeenten voldoende werkgelegenheid kunnen genereren voor de rest van de beroepsbevolking van de 3 gemeenten en banen ook kwalitatief goed kunnen worden ingevuld, is al veel bereikt.

Sterke en zwakke punten

Sterke punten
- Universiteiten in Maastricht, Aken en Luik
- Internationale ligging (Aken, Luik,)
- Gebied is attractief als woonomgeving hoger opgelieden

Zwakke punten
- afnemende beroepsbevolking
- opleiding beroepsbevolking sluit vaak niet aan bij de vraag
- Nationaal landschap laat geen bedrijventerreinontwikkeling toe



Kaart Welzijn en voorzieningen

3.9 Welzijn en voorzieningen

De demografische ontwikkelingen en maatschappelijke trends als individualisering laten nu al een bepaald beeld zien, dat in de toekomst versterkt zal worden. Het aantal jeugdigen en daarmee het aantal jeugdleden van verenigingen neemt sterk af. Het aantal kinderen op de basis- en middelbare scholen idem dito. Gemeenschapsvoorzieningen die deels op verenigingen en daarmee vrijwilligers drijven, krijgen het door de toegenomen individualisering en het afnemende aantal jeugdigen steeds moeilijker om voldoende mensen te trekken en daarmee financieel overeind te blijven. Scholen en sportverenigingen zijn al bezig met samenwerking, fusies of opheffing. De vergrijzing die enerzijds positieve effecten op het vrijwilligerswerk kan hebben, heeft door de toegenomen individualisering niet altijd het volledige effect.

Sterke en zwakke punten

Sterke punten
- vergrijzing en vrijwilligerswerk gaan vaak goed samen
- verbetering woonomgeving mogelijk door vrijkomende ruimten
- hecht verenigingsleven en sterke identiteit

Zwakke punten
- bevolkingssamenstelling
- kleine kernenproblematiek

4 Toelichting op het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) en het gemeentelijke kwaliteitsmenu

4

Doelstelling
Het in 2010 door de Provincie Limburg gepresenteerde Limburgs KwaliteitsMenu vormt een uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006 en de POL aanvulling “Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering” 2010. In deze POL aanvulling zijn de hoofdlijnen van het kwaliteitsmenu verankerd. In het POL 2006 en deels aangevuld en gewijzigd via de genoemde POL aanvulling zijn de zaken die de provincie Limburg van belang vindt en de rijksbelangen die in de ruimtelijke afweging een rol zullen spelen, opgenomen.
Het provinciale beleid is erop gericht dat gemeenten via de uitvoering van een, op het Limburgs Kwaliteitsmenu gebaseerd, gemeentelijk kwaliteitsmenu invulling gaan geven aan het (provinciale) algemene belang voor de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.
Het Limburgs Kwaliteitsmenu is in overleg met gemeenten en belangenorganisaties opgesteld, om gemeenten en Provincie een instrument in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke (ruimtelijke en functionele) ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Ofschoon het initiatief door de provincie is genomen, is al vrij snel gesteld dat het een instrument zou moeten zijn vóór gemeenten. Per 1 januari 2012 dienen gemeenten het LKM dan ook zelf te gaan uitvoeren. Dat betekent dat vanaf deze datum het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau moet worden uitgewerkt en verankerd in het gemeentelijke beleid. De structuurvisie is voor een (inter)gemeentelijk kwaliteitsmenu het geschikte instrument. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, in het verleden door de provincie rond de plattelandskernen getrokken rode contouren. Deze nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen door middel van een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Kenmerkend voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het “maagdelijke” buitengebied en/of met nieuwe verstening en (buiten Zuid-Limburg ook met verglazing) gepaard gaan. Het kan in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg dan gaan over nieuwe woningen (onder planologische voorwaarden en alleen solitair of in kleine aantallen), landgoederen, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, toeristische en recreatieve functies en uitbreiding van niet agrarische bedrijven. Inhoudelijk is het Limburgs Kwaliteitsmenu voortgekomen uit een aantal door de provincie in het recente verleden ontwikkelde kwaliteitsverbeterende instrumenten zoals Ruimte voor Ruimte, Bouwkavel op Maat plus (BOM+), Rood voor Groen en de Verhandelbare OntwikkelingsRechten methode (VORm). De gemeente heeft de mogelijkheid om in samenhang met het (inter)gemeentelijke ruimtelijke beleid het Limburgs Kwaliteitsmenu een eigen gebiedsgerichte uitwerking te geven in een eigen kwaliteitsmenu. Het provinciaal Limburgs Kwaliteitsmenu vervalt daarmee, met uitzondering van de module voor landbouw, waar ook bij bouw op de kavel (zonder bestemmingswijziging) een kwaliteitsverbetering vereist is en van provinciale inpassingsplannen.

Afsprakenkaders
De toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt geregeld door middel van afspraken tussen gemeenten en provincie. De gemeente maakt op basis van het provinciale menu, maar met eigen inzicht, gebiedskennis en creativiteit, een eigen gemeentelijk kwaliteitsmenu. In de afspraak wordt de verankering van het Limburgs Kwaliteitsmenu (deze verankering wordt overigens momenteel door de Provincie niet meer verplicht gesteld, maar wel aanbevolen) in de (inter)gemeentelijke structuurvisie, het gebruik van de drempelwaarden, het gebruik van een regionale kwaliteitscommissie, de monitoring en het komen tot afspraken over de kwaliteitsverbeterende maatregelen geregeld. Gedeputeerde Staten geven hun standpunt, in hoeverre het gemeentelijke beleid aansluit op de kaders van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Daarmee accorderen Gedeputeerde Staten de uitwerking door de gemeenten en het nakomen van de gemaakte afsprakenkaders. De gemeente voert daarna het beleid uit. De gemeente kan desgewenst de kwaliteitsbijdragen die het kwaliteitsmenu genereert verzamelen en (laten) inzetten voor kwaliteitsverbeterende maatregelen via een gemeentelijk of regionaal kwaliteitsfonds. Uitvoering en handhaving van het gemeentelijke kwaliteitsmenu vindt zowel via de bestuursrechtelijke lijn van de bestemmingsplannen als via de privaatrechtelijke lijn van overeenkomsten plaats. Via monitoring en evaluatie wordt verantwoording afgelegd aan burgers en politiek. De gemeente rapporteert halfjaarlijks aan gemeenteraad en Provincie. Ontwikkelingen die binnen het kader van deze instrumenten zijn gestart, zullen meestal ook onder het kwaliteitsmenu doorgang kunnen vinden. Voor plannen van oudere datum geldt een overgangsregeling. Inhoudelijk sluit het kwaliteitsmenu aan op de bestaande instrumenten.

Gebiedsontwikkelingen
Het Limburgs kwaliteitsmenu richt zich op relatief kleinschalige ontwikkelingen vanuit het particuliere initiatief die plaatsvinden in het buitengebied. Een meer complexe vorm van dit soort ontwikkelingen is de gebiedsontwikkeling. In de POL aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering is

aangegeven wat onder gebiedsontwikkeling wordt verstaan. Voor gebiedsontwikkeling kan het kwaliteitsmenu een inspiratiebron vormen, maar de regels van het menu zijn er niet op toegesneden en niet voor bedoeld. Bij de gebiedsontwikkelingen is de kwaliteitsverbetering als het ware ingebakken in het totaalplan.

Opnemen en uitwerken in het gemeentelijke beleid

De Provincie heeft de gemeenten gevraagd het beleid van het Limburgs Kwaliteitsmenu uit te werken in een (inter)gemeentelijk kwaliteitsmenu. Op deze manier kan het worden toegesneden op de lokale behoeften en omstandigheden en, gedifferentieerd voor het grondgebied van de gemeente, worden toegepast. Die ruimte biedt het Limburgs Kwaliteitsmenu onder meer door het gebruik van drempelwaarden. Een startpunt om tot een goede uitwerking te komen is een ruimtelijke visie. In die ruimtelijke visie wordt aangegeven waar welke ontwikkelingen zouden kunnen plaatsvinden en vooral ook waar niet. Maar ook, waar kwaliteitsverbeteringen nodig zijn en waar kwaliteitsverbeterende maatregelen met voorrang worden ingezet. Het wordt door de Provincie zoals eerder gesteld aanbevolen het kwaliteitsmenu te verankeren in een structuurvisie en dit is ook de geëigende plaats om de ruimtelijke visie te verwoorden. Naast de structuurvisie kunnen ook een beeldkwaliteitplan en een landschapsontwikkelingsplan een belangrijke rol spelen in combinatie met het kwaliteitsmenu. Het gemeentelijke kwaliteitsmenu wordt zo een instrumentarium waarmee kan worden bijgedragen aan het realiseren van het streefbeeld voor het buitengebied. Onderdelen van het kwaliteitsmenu kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan. Daarbij gaat het vooral om ontwikkelingen die herhaaldelijk voor komen, goed te voorzien zijn en waarbij een directe fysieke kwaliteitsverbetering gerealiseerd wordt. De ontwikkelingen waar het kwaliteitsmenu betrekking op heeft mogen niet rechtstreeks in het bestemmingsplan toegelaten zijn. Alleen dan kunnen kwalitatieve voorwaarden worden gesteld aan het (toch) toestaan van de ontwikkeling, óf via de voorwaarden in het bestemmingsplan zelf bij binnenplanse wijzigingen óf via de structuurvisie bij wijzigingen van bestemmingsplannen of nieuwe bestemmingsplannen. Toelatingsplanologie vormt hiermee de basis voor het gebruik van ontwikkelingsplanologie. Verschillende soorten ontwikkelingen zijn in het Limburgs Kwaliteitsmenu als modules opgenomen. Per soort ontwikkeling is een module uitgewerkt. De gemeente kan in haar gemeentelijke kwaliteitsmenu de modules gebruiken die voor haar grondgebied van belang zijn. Modules die voor de gemeente niet van toepassing zijn worden daarbij niet overgenomen of uitgewerkt. In Zuid- Limburg wordt in het landelijk gebied

niet voorzien in glastuinbouw en niet meer voorzien in uitleggebieden voor woningbouw of bedrijvigheid. Daarmee komen deze modules voor de Zuid Limburgse gemeenten niet in aanmerking voor overname of uitwerking.
De gemeente kan er ook zelf voor kiezen om een module uit beleidsmatige gronden niet op te nemen. Wanneer een gemeente er bijvoorbeeld voor kiest om geen woningbouw buiten de contour mogelijk te maken, hoeft ze deze module niet over te nemen of uit te werken.
De gemeente kan er ook voor kiezen om het gemeentelijke kwaliteitsmenu uit te breiden met eigen onderdelen; eigen modules. Een voorbeeld hiervan zijn de ontwikkelingen die in een eerder stadium, in het kader van de heroriëntatie RO, al aan de verantwoordelijkheid van de gemeenten zijn overgedragen. De uitbreiding en splitsing van woningen in het buitengebied, de invulling van Voormalige Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB's) met nieuwe economische dragers, uitbreiding van recreatiewoningen en vergroting van bijgebouwen kunnen worden opgenomen in het gemeentelijke kwaliteitsmenu en daarin worden gekoppeld aan een gewenste kwaliteitsverbetering.

Voorwaarden voor het gemeentelijke kwaliteitsmenu
In het voorgaande is al aangegeven dat het gemeentelijke kwaliteitsmenu dient te voldoen aan een aantal voorwaarden. Uitgangspunt hierbij zijn de in het Limburgs Kwaliteitsmenu opgenomen modules, toegepast op het gemeentelijke grondgebied. Het betreft de volgende voorwaarden:
- de in de modules van het LKM opgenomen drempelwaarden dienen gerespecteerd te worden;
- de objectieve beoordeling van de kwaliteit dient geborgd te zijn door een advies van een onafhankelijke (regionale) kwaliteitscommissie;
- Provincie en gemeente maken afspraken over de kwaliteitsverbeteringen;
- de gemeente rapporteert halfjaarlijks over de toepassing van het instrumentarium aan gemeenteraad en Provincie;
- de gemeente draagt zorg voor uitvoering en handhaving;

Kwaliteitsfonds
Aan het toestaan van een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied wordt in dit kwaliteitsmenu, ter compensatie van het verlies, een kwaliteitsverbetering gekoppeld. De kwaliteitsverbetering kan op de locatie van de ontwikkeling zelf worden uitgevoerd. Bijvoorbeeld, wanneer het gaat om een goede inpassing van een agrarische bouwkavel. De kwaliteitsverbetering kan ook door de initiatiefnemer worden uitgevoerd op een andere locatie. Bijvoorbeeld door het ontwikkelen van een stuk nieuwe natuur elders in de gemeente. In beide gevallen worden de ontwikkeling en de kwaliteitsverbetering gelijktijdig geregeld via bestemmingsplan en privaatrechtelijke overeenkomst. Een directe koppeling in tijd is echter niet altijd mogelijk of planologisch gewenst. In het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt daarom ook in de mogelijkheid voorzien om de kwaliteitsbijdrage in een gemeentelijk of regionaal kwaliteitsfonds te storten. De gemeente kan regelen dat dit standaard plaatsvindt of dat dit alleen gebeurt wanneer de initiatiefnemer niet in staat is zelf de kwaliteitsverbeteringen uit te voeren. Ook in de sporadische gevallen waarin uitvoering van inpassing op de (agrarische) kavel niet gewenst of mogelijk is kan een kwaliteitsfonds uitkomst bieden. Belangrijk bij het inrichten van een kwaliteitsfonds is dat dit een doelfonds is, dat gericht is op de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Op die manier wordt de causaliteit tussen ingreep en kwaliteitsverbetering bewaakt. Het fonds dient transparant te zijn in de inkomsten en uitgaven van de bijdragen. Bij het fonds hoort een projectenlijst en/of een uitvoeringsprogramma. Daarin zijn de gewenste kwaliteitsverbeteringen
opgenomen met een overzicht van de (geraamde) kosten. Op die manier is het voor initiatiefnemers duidelijk aan welke kwaliteitsverbeteringen hun kwaliteitsbijdrage middels het fonds wordt besteed. Een fonds biedt een aantal voordelen, zoals de mogelijkheid om kwaliteitsbijdragen op te sparen en gebundeld in te zetten. Ook kan het een uitkomst bieden voor initiatiefnemers die geen mogelijkheden zien om zelf kwaliteitsverbeterende maatregelen uit te voeren. Het is aan de gemeente om in de verschillende omstandigheden aan te geven wat de mogelijkheden zijn en waar de prioriteit ligt. Op het vragen van bijdragen voor een fonds gaat de Grondexploitatiewet expliciet in, een structuurvisie is hiervoor noodzakelijk.

Uitvoering en handhaving
Belangrijk voor het draagvlak van het instrumentarium is dat de afgesproken kwaliteitsverbeteringen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en gehandhaafd. Het stelsel van de Wro biedt geen mogelijkheid om uitvoering af te dwingen. Daarom zal realisatie van de kwaliteitsverbetering via een privaatrechtelijke overeenkomst moeten worden geregeld. De initiatiefnemer en de gemeente zijn daar partij in. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de kwaliteitsverbetering. Bij de inzet van de instrumenten BOM+, Ruimte voor Ruimte en VORm zijn in het recente verleden goede ervaringen opgedaan met privaatrechtelijke overeenkomsten. Een belangrijk onderdeel hierin vormt de bankgarantie, die zorg draagt voor een financiële zekerstelling van de uitvoering van de kwaliteitsverbetering.