

Ontwerpbestemmingsplan

Mariadorp, Mesch en Withuis 2015

Gemeente Eijsden – Margraten



Ontwerpbestemmingsplan

Mariadorp, Mesch en Withuis 2015

Gemeente Eijsden – Margraten

Toelichting

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

26 mei 2015

Projectgegevens:

TOE03-0252859-01B

REG03-0252859-01B

TEK03-0252859-01B

SVB02-0252859-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1903.BPLKOM13001-ON01

Datum

26-05-2015

Opsteller(s)

MB, CH, MV

Projectleider

I. de Lange

Vrijgave

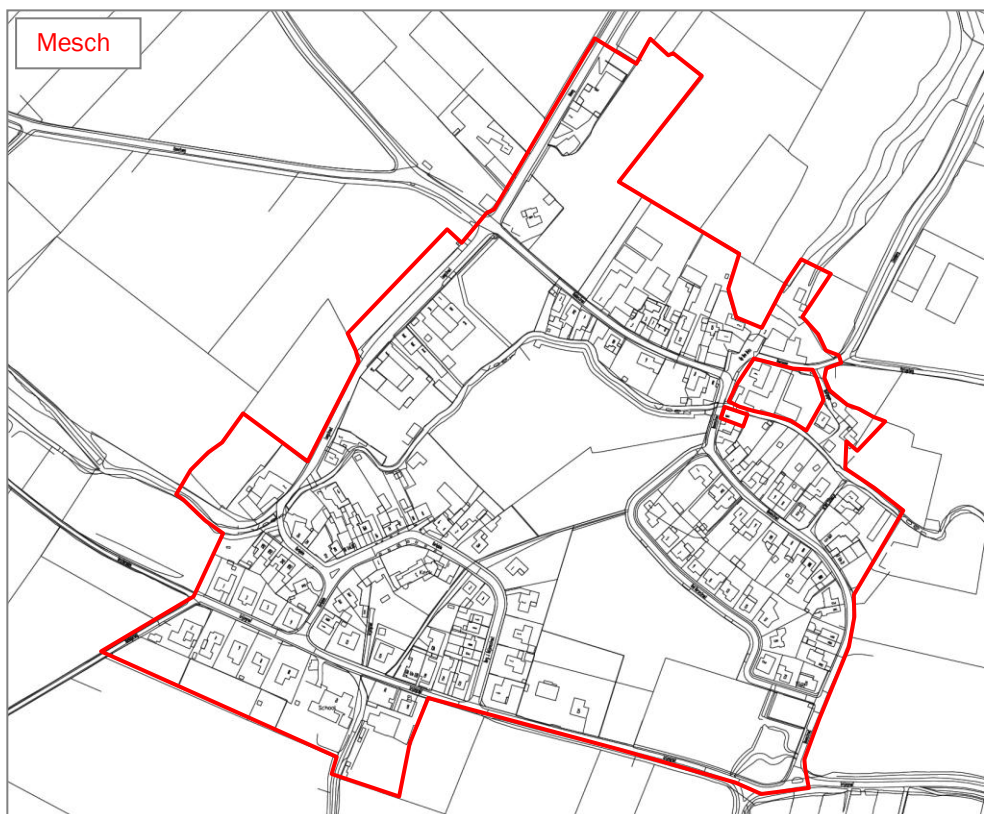
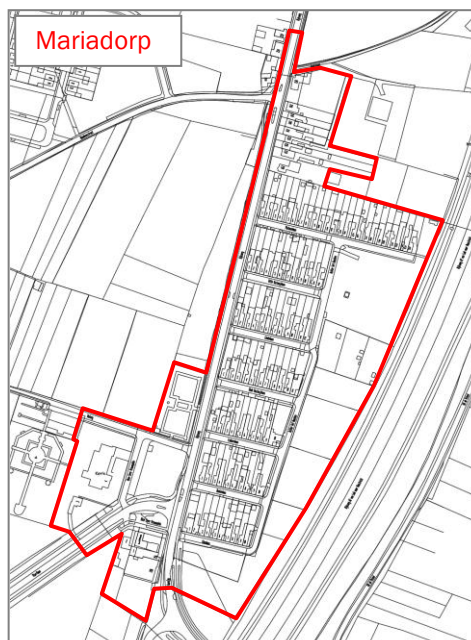
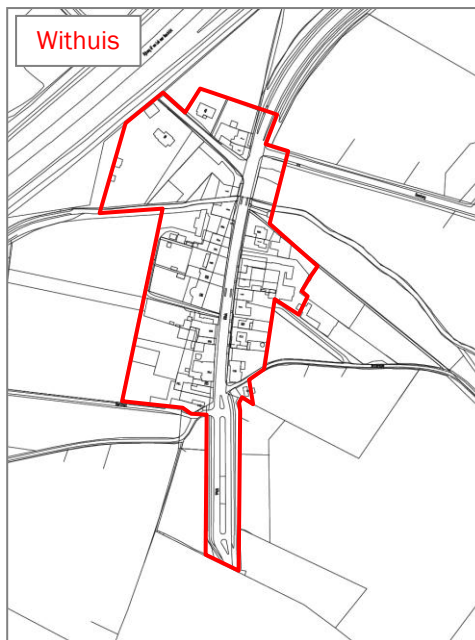


Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Ontstaansgeschiedenis	3
2.2	Mariadorp	4
2.3	Mesch	6
2.4	Withuis	8
2.5	Archeologie en cultuurhistorie	9
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	23
4	Omgevingsaspecten	29
4.1	Geluid	29
4.2	Bedrijvigheid	29
4.3	Bodem	31
4.4	Luchtkwaliteit	32
4.5	Externe veiligheid	32
4.6	Water	36
4.7	Natuur	38
4.8	Kabels, leidingen en overige belemmeringen	38
5	Planbeschrijving	41
5.1	Uitgangspunten	41
5.2	Ontwikkelingen	43
6	Juridische planopzet	45
6.1	De verbeelding	45
6.2	De planregels	45
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	47
7	Haalbaarheid	53
7.1	Economische uitvoerbaarheid	53
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

Bijlage:

- Nota inspraak en vooroverleg



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kernen Mariadorp, Mesch en Withuis, drie van de dorpen in de gemeente Eijsden-Margraten. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast, met inachtneming van de vigerende rechten. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied (rechtstreeks dan wel via omgevingsvergunning voor het afwijken) mogelijk zijn. Het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan omvat de dorpen Mariadorp, Mesch en Withuis. De dorpen liggen op korte afstand van elkaar in het zuidelijk deel van de gemeente Eijsden-Margraten. Mariadorp ligt tussen Eijsden en de A2, Withuis en Mesch liggen aan de oostzijde van de A2, nabij de Belgische grens.

De plangrens van dit bestemmingsplan sluit aan op de plangrens van het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat in 2009 is vastgesteld, en op de plangrens van het bestemmingsplan 'Poelveld', dat in 2007 is vastgesteld en vigeert voor de gronden ten noordwesten van Mariadorp. De plangrens komt in grote lijnen overeen met de plangrens van het vigerende bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis'. Uitzondering is het plangebied van het bestemmingsplan 'Woningen Op den Dries/Bourgogne' in Mesch. Omdat voor deze gronden een recent vastgesteld, ontwikkelingsgericht bestemmingsplan geldt, zijn de betreffende gronden buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gehouden.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het overgrote deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis', dat op 9 juni 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Eijsden en op 13 september 2005 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg. Na de vaststelling van dat bestemmingsplan zijn op diverse locaties binnen het plangebied ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsplan (Kerkplein 8 te Mesch), een vrijstelling of door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken. Het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' vervangt het vigerende bestemmingsplan en de verleende vrijstellingen/afwijkingen, zodat weer sprake is van een uniform juridisch-planologisch kader voor het hele plangebied.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

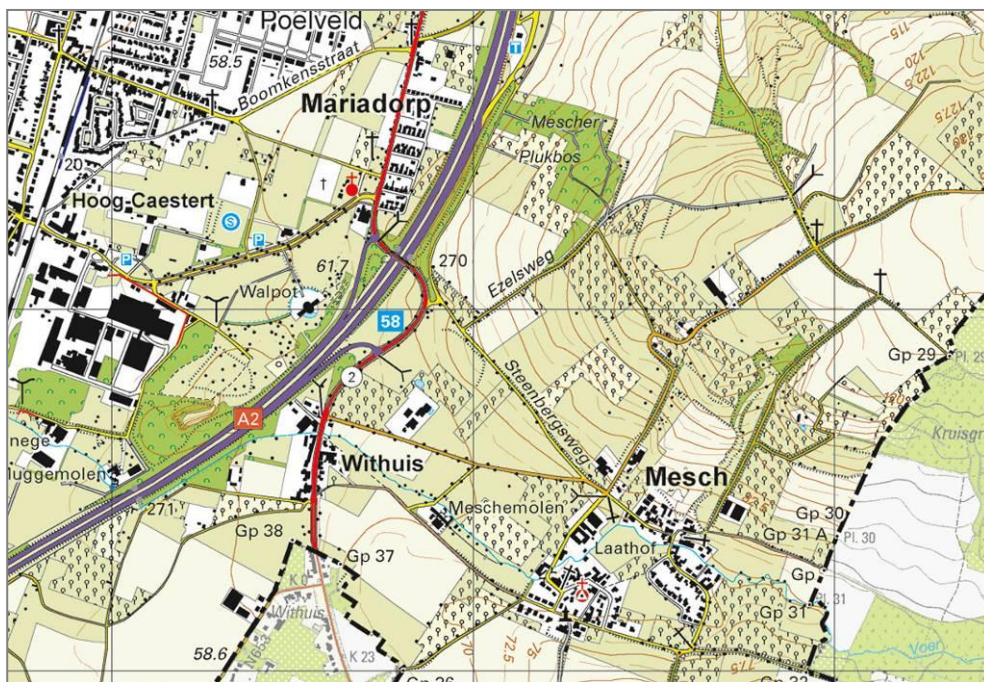
1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en wordt ingegaan op archeologie en cultuurhistorie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. De omgevingsaspecten worden uiteengezet in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is de planbeschrijving weergegeven, waarin de uitgangspunten zijn beschreven. De plan-systematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Mariadorp, Mesch en Withuis liggen in het Zuid-Limburgse Heuvelland. Het landschap in dit gebied is gevormd door erosie- en afzettingsprocessen, waardoor een complex patroon van glooiingen, hellingen en dalen is ontstaan. De voor het Heuvelland kenmerkende reliëfverschillen zijn gevormd gedurende het Pleistoceen. In deze periode heeft de Maas zich geleidelijk ingesneden in de oorspronkelijk aanwezige schiervlakte (een door erosie vrijwel volledig afgevlakt gebergte) die was ontstaan onder invloed van de zee. Tengevolge van tektonische processen in de Ardennen kwam de vlakte geleidelijk omhoog, waarbij de opheffing naar het noordwesten toe minder werd. Door dit aardkundige proces van opheffing zijn in Zuid-Limburg verschillende plateaus ontstaan. De plateaus liggen op diverse niveaus (trappen), die gekenmerkt worden door een relatief vlakke ligging met een zacht glooiend reliëf. Door insnijding van de Maas en haar zijrivieren (beken) zijn dalen en hellingen ontstaan in de plateaus.



Ligging van Mariadorp, Mesch en Withuis

Mariadorp ligt op de overgang van de rivierdalbodem van de Maas (het laagterras) en het middenteras. Oostelijk van Mariadorp, aan de oostzijde van de A2, zijn de hellingen van het middenteras zichtbaar. Mariadorp is in het begin van de 20^e eeuw gesticht op de relatief vlakke gronden tussen de hellingen van het middenteras en de rijksweg Maastricht-Luik, die de westelijke grens van de kern vormt.

Mesch en Withuis liggen in het beekdal van de Voer, een relatief laag gelegen gebied aan de voet van de hellingen. Mesch ligt op een hoogte van circa 70 meter boven NAP.

De relatief steile helling direct ten noorden van de kern loopt op tot een hoogte van circa 135 meter boven NAP, terwijl ten zuiden van de kern sprake is van een flauwer stijgende helling, die grotendeels op Belgisch grondgebied ligt. De ontstaansgeschiedenis van Mesch gaat terug tot een agrarische nederzetting uit de 9^e eeuw, die zich heeft gevormd rond een kerk ter plaatse van de huidige Sint Pancratiuskerk. De Voer en de agrarische gronden rond de Voer spelen een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur van Mesch. Het dorp bestaat in de huidige situatie uit twee bebouwingsclusters die worden gescheiden door een agrarisch gebied met weilanden en boomgaarden, waar de meanderende rivier doorheen loopt.

Withuis ligt net als Mesch aan de Voer. In tegenstelling tot Mesch, waar de Voer een grote rol heeft gespeeld bij de historische ontwikkeling en een belangrijk onderdeel is van de huidige ruimtelijke opbouw, is het riviertje in Withuis minder zichtbaar. De ontwikkeling van Withuis heeft een sterke relatie met de ligging van de kern aan de grensovergang tussen Nederland en België. In Withuis is aan weerszijden van de noord-zuidgerichte weg Withuis sprake van lintbebouwing, die in het noorden van Withuis wordt gekruist door de Voer, die in oost-westrichting loopt.

2.2 Mariadorp

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Mariadorp is in de eerste decennia van de 20^e eeuw gesticht als arbeiderskolonie voor de huisvesting van werknemers van de nabijgelegen Zinkwitfabriek in Eijsden, die in 1870 is opgericht. De strakke planmatige opzet van de kern bestaat uit een aantal korte woonstraten die haaks op de Rijksweg - de historische verbinding tussen Maastricht en Luik - staan. Aan de woonstraten staan witgeschilderde, halfvrijstaande arbeiderswoningen in een strokenverkaveling, waarbij steeds sprake is van voor-achterkant-situaties. De woningen hebben een hoogte van twee bouwlagen met kap en staan op diepe percelen. Door de uniforme woningen, de strakke rooilijn (zonder voortuinen) en de sterke ritmiek is sprake van een bijzonder bebouwingsbeeld, ondanks dat de woningen op zich geen bijzondere karakteristieken hebben. De woningen zijn georiënteerd op de woonstraten en richten zich niet naar de Rijksweg, die de westelijke begrenzing van de voormalige arbeiderskolonie vormt.

Binnen de grenzen van het plangebied staan, zowel ten noorden als ten zuiden van de voormalige arbeiderskolonie, diverse panden rechtstreeks aan de Rijksweg. Deze panden zijn, in tegenstelling tot de arbeiderswoningen, wel georiënteerd op de Rijksweg en hebben een gevarieerd karakter, zowel in ruimtelijk opzicht (gevarieerde goot- en bouwhoogtes, wisselende kapvormen en kaprichtingen, verspringende rooilijn) als in functioneel opzicht. Naast woningen zijn hier onder meer een café, een slijterij en een kinderdagverblijf gevestigd. Ten zuidwesten van de woonbebouwing in Mariadorp staat de Maria Tenhemelopnemingkerk, die is gebouwd in 1960. Westelijk van de kerk, net buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, ligt de begraafplaats. Tegenover de kerk, in de oksel van de Hutweg en de Rijksweg, ligt een parkachtig ingerichte groenvoorziening met daarin een Mariagrot. Het Onze Lieve Vrouweplein, dat onlangs is heringericht, vormt een groene voorruimte aan de voorzijde van de kerk.

De overige gronden aan de westzijde van de Rijksweg (tussen de kerk en de Boomkensstraat) zijn onbebouwd en hebben een agrarisch karakter, met akkers, weilanden en boomgaarden. Op een deel van deze gronden, ten noorden van de Boomkensstraat, wordt de nieuwe woonwijk Poelveld gerealiseerd. Tussen de woonpercelen in Mariadorp en de A2 ligt een groene zone, die deels een agrarisch gebruik heeft en deels in gebruik is als groenvoorziening/speelplek. Centraal in deze zone liggen enkele volkstuinten. De gronden fungeren, mede door de boombeplanting langs de oostelijke rand van het gebied, als buffer tussen de woningen in Mariadorp en de snelweg.



Maria Tenhemelopnemingkerk en groenvoorziening met Mariagrot

2.2.2 Infrastructuur

De ontsluiting van Mariadorp vindt plaats vanaf de Rijksweg, die het plangebied van noord naar zuid doorkruist en de westelijke begrenzing van de voormalige arbeiderskolonie vormt. De Rijksweg sluit zowel ten noorden als ten zuiden van Mariadorp aan op de A2. In zuidwestelijke richting vormt de Pisartlaan een directe verbinding met de voormalige zinkwitfabriek, het huidige Umicore Nederland. Vanuit Mariadorp vormen de Boomkensstraat en de Hutweg een directe verbinding met het nabijgelegen Eijsden. De overige straten in Mariadorp hebben het karakter van een woonstraat. De zeven woonstraten die haaks op de Rijksweg staan sluiten aan op de Achter het Haasken, die parallel aan de Rijksweg loopt.

2.2.3 Groen- en waterstructuur

Ondanks de beperkte grootte van Mariadorp bevinden zich binnen het plangebied enkele grotere groenvoorzieningen. Aan de westzijde van de Rijksweg is rond de kerk sprake van een groen ingericht voorplein (het Onze Lieve Vrouweplein) en een groenvoorziening met Mariagrot. De gronden in het oostelijk deel van het plangebied, tussen de Achter het Haasken en de A2, zijn ook groen ingericht. Het gebied is deels ingericht als functioneel (speel)groen, heeft deels een kleinschalig agrarisch karakter en is deels in gebruik als volkstuin.

2.2.4 Functionele structuur

Het merendeel van de panden in Mariadorp heeft een woonfunctie. De voormalige arbeiderskolonie bestaat uit halfvrijstaande woningen in een strokenverkaveling. Aan de Rijksweg staan daarnaast nog enkele aaneengebouwde en vrijstaande woningen die direct op deze weg worden ontsloten. Het aantal niet-woonfuncties is beperkt.

In het zuidelijk deel van het dorp, aan de westzijde van de Rijksweg, zijn een café/zaal en een slijterij aanwezig. Het zuidelijk deel van het perceel van de horecagelegenheid is in gebruik als parkeerterrein. Aan de westzijde van het Onze Lieve Vrouweplein staat de kerk met ten zuiden daarvan de pastorie. Tenslotte is in het noordelijk deel van het dorp, aan de Rijksweg 249, een kinderdagverblijf aanwezig.

2.3 Mesch

2.3.1 Ruimtelijke structuur

Mesch ligt in het beekdal van de Voer en bestaat uit twee bebouwingsclusters die van elkaar worden gescheiden door een onbebouwd agrarisch gebied. Het zuidelijke cluster, rond de Sint Pancratiuskerk, heeft een vrij vlakke ligging. Het noordelijke cluster ligt tegen de helling van het middenteras, waardoor de maaiveldhoogte in noordelijke richting oploopt. De omgeving van Mesch heeft een glooiend karakter. De gronden rond de kern zijn in gebruik als akkergrond, weiland en boomgaard. De eerste bebouwing in Mesch is ontstaan aan de Voer en bestond hoofdzakelijk uit boerderijen en enkele watermolens. Op enige afstand ten westen van het plangebied, tussen de kernen Mesch en Withuis, ligt de monumentale Meschermolen. De bebouwing in Mesch is over het algemeen met de achterzijde naar de Voer gericht.



Bebouwing rond de Op den Dries en hoogstamboomgaard in centrale agrarische gebied

In het zuidwestelijk deel van het dorp, rond de kerk, was aan het begin van de 20^e eeuw al sprake van een concentratie van bebouwing, die voornamelijk bestond uit boerderijen, gecombineerd met enkele woningen. Een tweede cluster werd gevormd door de (boerderij)bebouwing rond de Op den Dries. De verspreid liggende bebouwing in beide clusters is in de loop der jaren verdicht doordat tussen de boerderijen bebouwing is toegevoegd en grootschaligere panden zijn gesplitst in meerdere woningen. Vanaf halverwege de 20^e eeuw hebben in Mesch kleinschalige uitbreidingen met woonbebouwing plaatsgevonden, zowel in het zuidelijke als in het noordelijke bebouwingscluster. In het zuidelijke cluster werden woningen gebouwd in het gebied rond de kerk, aan de Grijzegraaf, het Kerkplein en de Brugemeester J. Duijsensstraat. In het noordelijke cluster werd met name nieuwbouw gepleegd aan de Bovenstraat en - vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw - aan de parallel daaraan lopende Red Horsestraat.

De bebouwing in Mesch bestaat in de huidige situatie hoofdzakelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen met een bouwhoogte van twee bouwlagen met kap.

De woningen worden afgewisseld door (voormalige) agrarische bebouwing, waaronder een aantal karakteristieke carrévormige hoeveboerderijen. De (voormalige) boerderijen staan voor een belangrijk deel aan of in de directe nabijheid van de Voer, aan de Langstraat, de Klokkestraat en rond de Op den Dries. De panden zijn deels nog in gebruik als agrarisch bedrijf, maar hebben deels ook een woon- of horecafunctie gekregen. In het zuidelijke bebouwingscluster staat de Sint Pancratiuskerk. Omdat in Mesch nooit sprake is geweest van grootschalige uitbreidingen, is het historische bebouwingsbeeld van de kern voor een belangrijk deel behouden gebleven. Door de wisselende kapvormen, de verspringende rooilijnen en de afwisseling tussen grootschaligere (historische) bebouwing en kleinschaligere (woon)panden is sprake van een afwisselend bebouwingsbeeld. Karakteristiek is het agrarische gebied dat de twee bebouwingsclusters scheidt en waardoor de Voer stroomt. Het gebied bestaat uit grasland, afgewisseld met (restanten van) een aantal hoogstamboomgaarden. De agrarische gronden worden doorkruist door een wandelpad tussen het Kerkplein en de Red Horsestraat.

2.3.2 Infrastructuur

De Kommelsweg vormt vanuit Mesch in westelijke richting een verbinding richting Eijsden en de A2. In noordelijke en oostelijke richting lopen de Heiweg (richting Sint Geertruid) en de Grijzegraaf (richting het Belgische 's Gravenvoeren). Binnen Mesch vormen de Klokkestraat, Bovenstraat, Grijzegraaf, Kerkplein en Langstraat een ontsluitingslus die de twee bebouwingsconcentraties met elkaar verbindt. Vanaf de kruising Langstraat/Klokkestraat en in de omgeving van de kruising Bovenstraat/Grijzegraaf is zicht op het agrarische gebied in het hart van Mesch. Bij de belangrijkste entree van het dorp (de kruising Kommelsweg/Langstraat/Heiweg/Klokkestraat) ligt een parkeerterrein.

2.3.3 Groen- en waterstructuur

De belangrijkste groenstructuur in Mesch is het open agrarische gebied tussen de twee bebouwingsclusters, dat wordt doorsneden door de Voer. De Voer loopt ook door beide bebouwingsclusters. In de bebouwingsclusters is de hoeveelheid openbaar groen beperkt, veel percelen grenzen echter direct aan het centrale agrarische gebied, aan de Voer of aan het buitengebied rond de kern.

2.3.4 Functionele structuur

In Mesch komen naast woningen ook verschillende niet-woonfuncties voor. In het zuidelijke bebouwingscluster zijn maatschappelijke voorzieningen aanwezig in de vorm van de kerk met pastorie, de naast de kerk gelegen begraafplaats en de basisschool aan de Grijzegraaf. In het noordelijke bebouwingscluster zijn enkele agrarische bedrijven en twee hoveniersbedrijven (op voormalige agrarische bedrijfspercelen) aanwezig. Daarnaast komen verspreid over de kern een aantal bedrijfspercelen voor, waaronder een garagebedrijf aan de Heiweg. Tenslotte zijn in Mesch drie horecagelegenheden aanwezig: De Laathof aan de Langstraat en twee cafés aan het Kerkplein 22-24 en de Grijzegraaf 14.

2.4 Withuis

2.4.1 Ruimtelijke structuur

De bebouwing in Withuis is georiënteerd op de noord-zuidgerichte weg Withuis, die onderdeel is van de voormalige rijksweg tussen Maastricht en Luik. De weg passeert op korte afstand ten zuiden van de buurtschap de Belgische grens. Vanaf de weg Withuis lopen enkele wegen (waaronder de Kommelsweg, de Voerstraet en de Meschermolenweg) in oostelijke of westelijke richting. De wegen in westelijke richting zijn deels doodlopend, aangezien het oorspronkelijke tracé van deze wegen is doorsneden door de A2, die op korte afstand ten noordwesten van Withuis ligt.



Het 'Witte Huis' en het voormalige tankstation aan de Withuis

In het hart van de kern, aan weerszijden van de Withuis, staat een aantal witgeschilderde panden met kenmerkende zwarte mansardekappen met dakkapellen. Aan de westzijde van de weg bevindt zich het monumentale 'Witte Huis', een langgerekte hoeve waarvan het middengedeelte en de schuur hoger zijn dan het overige deel van het pand. De panden aan de overzijde van de weg (Withuis 5-7 en Withuis 9-11) spiegelen het 'Witte Huis' in kapvorm, kleur- en materiaalgebruik, waardoor sprake is van een karakteristiek straatbeeld. Omdat het 'Witte Huis' enigszins gedraaid is ten opzichte van de weg, is tussen de panden aan weerszijden van de weg sprake van een driehoekige ruimte.

De overige bebouwing in Withuis bestaat uit panden van verschillende omvang, deels in de vorm van woonhuizen en deels in de vorm van bedrijfspanden. Kapvorm, rooilijn en architectuur zijn gevarieerd. Doordat de lintbebouwing vrij dicht opeen staat, is nauwelijks sprake van doorzichten naar het achtergelegen landschap. Zuidelijk van de buurtschap, vanaf de kruising van de Withuis met de Voerstraet en de Meschermolenweg, verbreedt de weg zich richting de grensovergang en is wél zicht op de omliggende agrarische gronden. Het landschap rond Withuis bestaat uit een afwisseling van akkers, weilanden, kleine bosgebieden en boomgaarden. Ten noorden van het 'Witte Huis' wordt de lintbebouwing gekruist door de Voer, die in westelijke richting naar de Maas stroomt. In het noordwestelijk deel van Withuis bevinden zich enkele panden die niet aan de voormalige rijksweg staan. Deze panden (een aantal woningen en een bedrijfspand) bevinden zich op de gronden tussen de Voer en de A2.

2.4.2 Infrastructuur

De ontsluiting van Withuis vindt plaats vanaf de weg Withuis, die onderdeel is van de oorspronkelijke rijksweg tussen Maastricht en Luik. In noordelijke richting vormt de Withuis/Rijksweg een rechtstreekse verbinding met de A2 en Eijsden, in zuidelijke richting sluit de Withuis aan op de Batticestraat (België). De Kommersweg en Meschermolenweg vormen een verbinding met Mesch, dat op korte afstand ten oosten van Withuis ligt.

2.4.3 Groen- en waterstructuur

Binnen het plangebied is de Voer de enige groen-/watervoorziening van betekenis. Verder is in Withuis geen sprake van openbaar groen. Vanwege de beperkte grootte van het dorp en vanwege de bebouwingsstructuur, die bestaat uit enkelrijns lintbebouwing aan weerszijden van de Withuis, grenzen alle percelen met de achterzijde aan het buitengebied.

2.4.4 Functionele structuur

Door de ligging nabij de grensovergang is Withuis van oudsher een locatie waar naast woningen ook bedrijvigheid en horeca zijn gevestigd. In de buurtschap bevinden zich dan ook relatief veel (voormalige) bedrijfspercelen. Door de aanleg van de A2, halverwege de vorige eeuw, heeft de grensovergang bij Withuis zijn functie grotendeels verloren, waarmee de basis voor een deel van de bedrijvigheid is weggefallen. Na het openstellen van de Europese binnengrenzen is de bedrijvigheid in de kern verder afgenomen. Er is mede daardoor op een aantal locaties sprake van leegstaande bedrijfsgebouwen. In Withuis zijn in de huidige situatie een aantal niet-woonfuncties aanwezig. Naast (voormalige) bedrijfspercelen is in het pand Withuis 22 een restaurant gevestigd. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied enkele kantoren: twee kleinschalige kantoren - in het voormalige grenskantoor aan de Withuis 21 en in het pand Withuis 22a - en een groter kantoor in het pand Withuis 16a, dat onderdeel is van het 'Witte Huis'.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Op rijksniveau is de wet- en regelgeving rondom cultureel erfgoed vastgelegd in de Monumentenwet 1988 en het Besluit ruimtelijke ordening. De Monumentenwet is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In deze wet is geregeld hoe monumenten kunnen worden aangewezen als beschermd rijksmonument. De Monumentenwet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging van het Bro is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009. De wijziging houdt in dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen in de toelichting een beschrijving dienen te geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten (archeologische waarden) rekening is gehouden.

De gemeente Eijsden-Margraten hanteert hiertoe de Erfgoedverordening Gemeente Eijsden-Margraten 2013. In de erfgoedverordening worden onder andere de volgende zaken geregeld:

- de inschakeling van monumentencommissie als adviesorgaan voor de aanwijzing van monumenten tot beschermd monument;
- de aanwijzing van dorpsgezichten tot beschermde dorpsgezichten;
- de aanwijzing van archeologische monumenten en verwachtingsgebieden, het vergunningstelsel met betrekking tot behoud en onderzoek van archeologische waarden en vindplaatsen en de te stellen eisen aan archeologisch onderzoek.

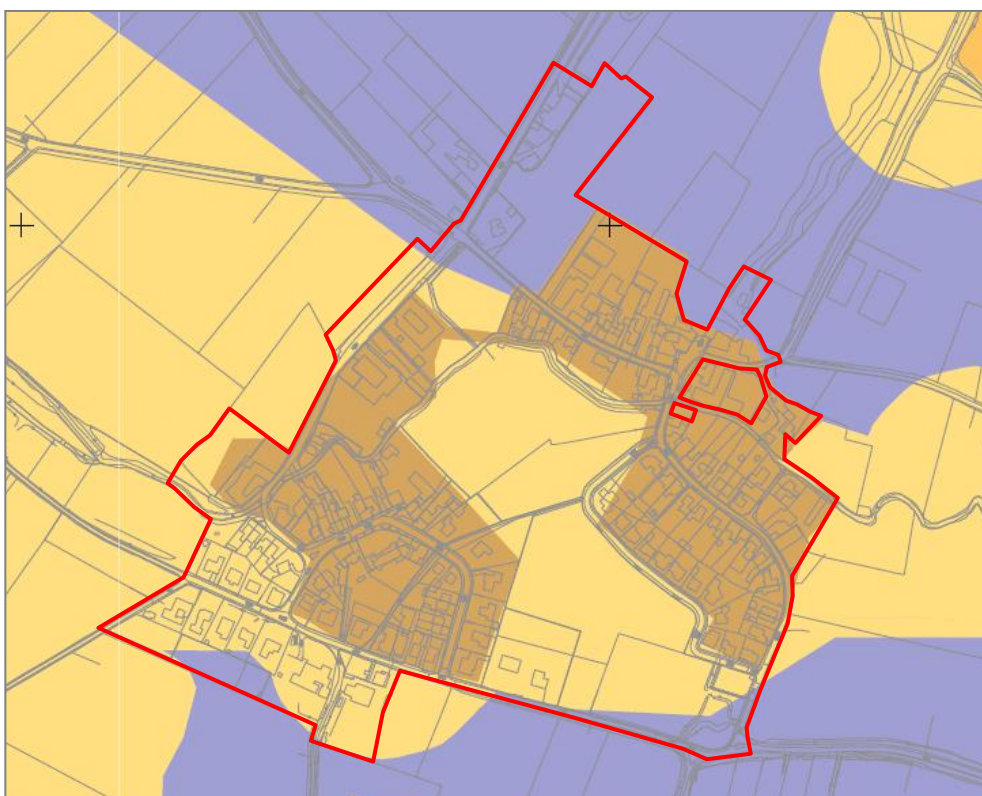
2.5.1 Archeologie

Om een goed archeologisch beleid te kunnen formuleren is het van belang om inzicht te hebben in het mogelijk aanwezige archeologisch erfgoed. De gemeente Eijsden-Margraten heeft in dit kader archeologische verwachtingskaarten en een archeologische beleidskaart laten opstellen, die onderdeel zijn van de Erfgoedverordening Gemeente Eijsden-Margraten 2013. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente. De verwachtingskaarten zijn omgezet naar één beleidskaart, waarop gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden, zijn samengevoegd. Binnen het grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen drie archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt.

Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: monumenten van zeer hoge waarde, beschermd volgens de Monumentenwet en terreinen waarvan de gemeente de behoudenswaardigheid heeft vastgesteld;
- categorie 2: monumenten van zeer hoge waarde, niet beschermd volgens Monumentenwet;
- categorie 3: monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens Monumentenwet;
- categorie 4: gebieden met een hoge verwachting (trefkans);
- categorie 5: gebieden met een middelhoge en specifieke verwachting (trefkans);
- categorie 6: gebieden met een lage verwachting (trefkans);
- categorie 7: gebieden zonder verwachting (trefkans).

In Mesch komen monumenten van zeer hoge waarde (categorie 2) voor. Het betreft monumenten die niet zijn beschermd volgens de Monumentenwet, en die dus bescherming behoeven via het bestemmingsplan. Daarnaast komen in het plangebied gebieden voor met een hoge verwachtingswaarde (categorie 4), een middelhoge en specifieke verwachtingswaarde (categorie 5) en een lage verwachtingswaarde (categorie 6).



- categorie 2: monumenten van zeer hoge waarde
- categorie 4: gebieden met een hoge verwachting
- categorie 5 : gebieden met een middelhoge en specifieke verwachting
- categorie 6 : gebieden met een lage verwachting

Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Eijsden-Margraten

De verschillende gebieden zijn door middel van dubbelbestemmingen overgenomen in voorliggend bestemmingsplan, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen. Voor gebieden met een lage verwachting (categorie 6) gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie, zodat het opnemen van een dubbelbestemming voor deze categorie niet zinvol is. De dubbelbestemmingen voor de overige categorieën (categorie 2, 4 en 5) bevatten een beschermende regeling. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren per dubbelbestemming. Voor gronden binnen de bebouwde kom is de verstoringdiepte 0,5 meter onder maaiveld. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen met de dubbelbestemmingen die in voorliggend bestemmingsplan voorkomen. Per dubbelbestemming is aangegeven wat de ondergrenzen voor de oppervlakte en diepte van de verstoring zijn.

Categorie	Dubbelbestemming	Ondergrens oppervlakte	Ondergrens diepte
2 monumenten van zeer hoge waarde	Waarde - Archeologie 2	100 m ²	0,50 meter
4 hoge verwachting	Waarde - Archeologie 4	500 m ²	0,50 meter
5 middelhoge verwachting	Waarde - Archeologie 5	1.000 m ²	0,50 meter

2.5.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden beschreven hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden in het plangebied. In de gemeente Eijsden-Margraten wordt hiertoe de Erfgoedverordening Eijsden-Margraten 2013 gehanteerd. Bestemmingsplannen worden conform deze verordening ter advies voorgelegd aan de monumentencommissie.

In Mariadorp, Mesch en Withuis is sprake van verschillende elementen met cultuurhistorische waarde. Het betreft zowel gebouwde elementen (waaronder een aantal rijksmonumenten) als delen van de (openbare) ruimte in het plangebied. Om de aanwezige cultuurhistorische waarden te beschermen, is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen. De begrenzing van deze dubbelbestemming is afgestemd op de begrenzing van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' die was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn mede bestemd voor het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen en patronen.

Op de gronden mag slechts worden gebouwd indien dat verenigbaar is het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het cultuurhistorisch waardevolle gebied, en mits advies aan de monumentencommissie is gevraagd. Daarnaast geldt een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden. Er is onder andere een omgevingsvergunning benodigd voor het veranderen van het aanwezige wegen- en beplantingspatroon. Tenslotte is het op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning de aanwezige bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is opgenomen op een aantal locaties in Mesch en Withuis. In Mariadorp komt de dubbelbestemming niet voor. De dubbelbestemming is opgenomen voor:

- percelen waarop een rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand staat, met als doel om te voorkomen dat de sloop of oprichting van een (bij)gebouw op het perceel afbreuk doet aan het monumentale of cultuurhistorisch waardevolle (hoofd)gebouw;
- het wegprofiel van de weg Withuis tussen het 'Witte Huis' en de bebouwing aan de overzijde van de weg, met als doel om de inrichting van de (openbare) ruimte tussen deze panden te beschermen;
- de (restanten van) hoogstamboomgaarden in het agrarische gebied in het hart van Mesch, met als doel om te voorkomen dat deze boomgaarden, die een waardevol onderdeel vormen van het landschap en het dorp, worden verwijderd.

Naast deze specifieke elementen is in het plangebied onder meer sprake van wegen die nog een herkenbaar (historische) tracé volgen en van groene en agrarische elementen die cultuurhistorisch waardevol zijn. Te noemen is onder andere de Voer, die met name in Mesch een belangrijke rol heeft gespeeld bij het ontstaan van het dorp. Daarnaast heeft ook een deel van de agrarische gronden in en rond Mesch landschappelijke en cultuurhistorische waarde. De betreffende gronden zijn in voorliggend bestemmingsplan van passende bestemmingen voorzien: de Voer is bestemd als 'Water' en de agrarische gronden als 'Agrarisch met Waarden'. Deze bestemmingen bieden voldoende bescherming, zodat het opnemen van een dubbelbestemming geen toegevoegde waarde heeft.

In Mesch en Withuis bevindt zich een aantal rijksmonumenten. Het betreft de volgende panden.

Mesch

- | | |
|-------------------|------------------------------|
| — Kerkplein 1 | bakstenen huis met wolfdak |
| — Kerkplein 5 | Sint Pancratiuskerk |
| — Kerkplein 14 | hoeve met binnenplaats |
| — Klokkestraat 8 | huis van vakwerk en baksteen |
| — Klokkestraat 10 | café met hoefsmederij |
| — Langstraat 1 | hoeve met binnenplaats |
| — Langstraat 2 | hoeve met binnenplaats |

- Langstraat 3 hoeve met binnenplaats
- Op den Dries 3 hoeve met binnenplaats

Withuis

- Withuis 5 witgeverfd bakstenen huis onder mansardedak
- Withuis 7 witgeverfd bakstenen huis onder mansardedak
- Withuis 9 witgeverfd bakstenen huis onder mansardedak
- Withuis 11 witgeverfd bakstenen huis onder mansardedak
- Withuis 8 witgeverfde hoeve onder mansardedak
- Withuis 10-16 het 'Witte Huis', langgerekte witgeverfde hoeve met mansardedaken

Bescherming van de rijksmonumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke erfgoedverordening. Plannen voor ingrepen aan (rijks)monumenten worden op grond van de erfgoedverordening voor advies voorgelegd aan de monumentencommissie. Omdat bescherming van de monumenten op deze manier afdoende is geregeld, is in dit bestemmingsplan geen aanvullende beschermende regeling opgenomen. Omdat het bestemmingsplan een signalerende functie kan hebben, zijn de rijksmonumenten op de verbeelding wel aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Er zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin regels zijn opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geeft het Barro geen specifieke regels.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het POL2014 heeft de status van provinciale structuurvisie, regionaal waterplan, verkeers- en vervoersplan en milieubeleidsplan en geeft een visie op de ontwikkeling van de Limburgse omgeving en de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg in de komende 10 tot 15 jaar. In het POL zijn ambities, opgaven en een aanpak voor belangrijke thema's geformuleerd. De ambitie van het POL2014 is het realiseren van een voortreffelijk, grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg. Het POL is een omgevingsplan, dat focust op de fysieke aspecten van het leef- en vestigingsklimaat. Belangrijke uitdagingen zijn:

- het faciliteren van innovatie;
- het aantrekkelijk houden van de regio's voor jongeren en arbeidskrachten;
- de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen;
- de kwaliteit van de leefomgeving in steden en dorpen;
- het inspelen op klimaatverandering.

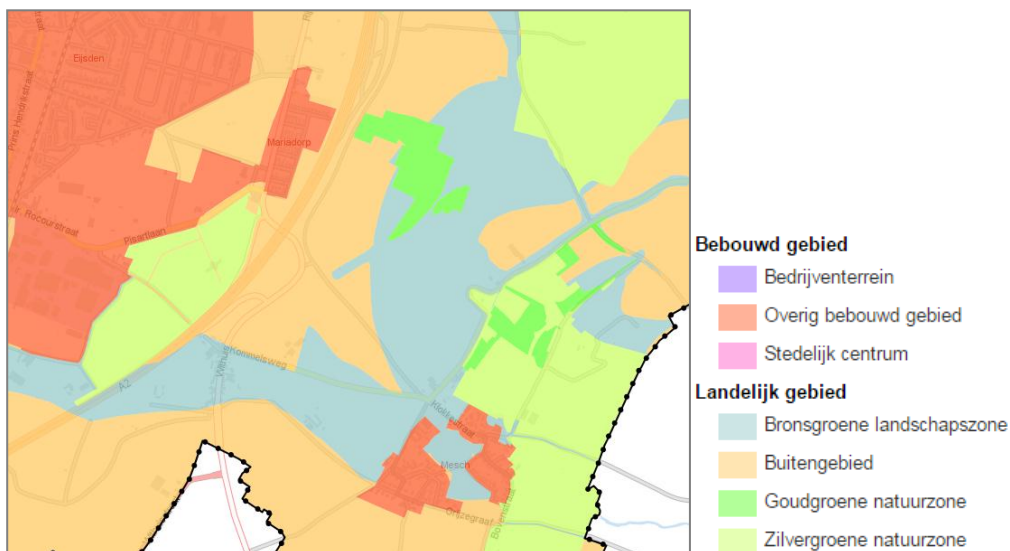
Kwaliteit staat centraal in het POL2014. Het uitgangspunt is om de grote diversiteit in de aard en kenmerken van de omgeving te koesteren, onder het motto 'meer stad, meer land': een nadrukkelijke keuze voor hoogwaardige steden in een waardevol landschap. Het beleid is gericht op het bieden van ruimte voor de verweving van functies, op het bieden van inspiratie door kwaliteitsbewustzijn en op het gebruikmaken van de grensoverschrijdende context van de provincie. Kwaliteit betekent dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de voorraden: de ruimte (steden en dorpen, natuur, landschap), de voorzieningen (gebouwde omgeving, infrastructuur, vervoerssystemen), de natuurlijke hulpbronnen, de milieuruimte en de ondergrond. In het POL2014 is een aantal principes geformuleerd, die uitgangspunt zijn voor de keuzes die worden gemaakt:

- Grotere stedelijke ontwikkelingen en grootschalige stedelijke voorzieningen worden geconcentreerd in de steden. Dit leidt er niet toe dat er in de dorpen helemaal geen ontwikkelingen plaats kunnen vinden, maar ontwikkelingen met stedelijke allure horen niet in de dorpen thuis.
- Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Als dat niet kan, dient de ontwikkeling zoveel mogelijk aansluitend aan stedelijk gebied plaats te vinden en moet een tegenprestatie worden geleverd voor het verlies aan omgevingskwaliteit.
- Bedrijfsmatige ontwikkelingen van stedelijke proporties horen niet thuis in het landelijk gebied, maar krijgen een plek op bedrijventerreinen.
- Er wordt gebruikgemaakt van bestaande voorzieningen (bestaande voorraad, optimale benutting van wegen, meervoudig ruimtegebruik en dergelijke).
- Nieuwe stedelijke functies die veel woon-werkverkeer of bezoekersstromen oproepen dienen goed te zijn aangesloten op het OV-systeem.
- Bij nieuwe ontwikkelingen worden cultuurhistorische en beeldbepalende panden zoveel mogelijk benut.

- Er gelden principes voor zorgvuldig gebruik van de ondergrond.
- Er wordt ingezet op energiebesparing en op een zo groot mogelijk aandeel vernieuwbare energiebronnen.

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit en meer schaarste te creëren. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Als basis hiervoor bevat het POL uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. De regionale visies richten zich onder andere op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies nader vorm en inhoud krijgen.

Om recht te doen aan de grote variatie in omgevingskwaliteiten, zijn in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden: drie gebiedstypen in het bebouwd gebied en vier gebiedstypen in het landelijk gebied. De twee bebouwingsclusters in Mesch en het grootste deel van Mariadorp zijn aangemerkt als 'overig bebouwd gebied' (bebouwd gebied niet zijnde een 'stedelijk centrum' of 'bedrijventerrein'). In deze gebieden ligt onder meer een kwalitatieve opgave om de woningmarkt aan te laten sluiten bij de demografische ontwikkeling, waarvoor dynamisch voorraadbeheer een voorwaarde is. Deze opgave dient op regionaal niveau verder te worden uitgewerkt. In de kleine kernen moet een balans worden gezocht met behoud van cultureel erfgoed. Woningbouw wordt in principe zoveel mogelijk geconcentreerd binnen bestaand bebouwd gebied. De plancapaciteit wordt afgebouwd, waarbij gemeenten nog beperkte tijd mogelijkheden kunnen bieden voor gebruik van bestaande bouwtitels.



Uitsnede kaart Zonering Limburg (POL2014)

Het agrarisch gebied in het hart van Mesch is grotendeels aangemerkt als 'bronsgroene landschapszone' en voor een klein deel (de zuidoostelijke hoek) als 'buitengebied'. De groen ingerichte/agrarische gronden aan de oostzijde van Mariadorp zijn ook onderdeel van het 'buitengebied'. Withuis is niet aangemerkt als stedelijk gebied, maar ligt deels binnen het 'buitengebied' en deels binnen de 'bronsgroene landschapszone'.

De gronden die zijn aangemerkt als 'buitengebied' omvatten een breed scala aan gebieden, variërend van landbouwgebieden in algemene zin tot stadsrandzones en (zoals in het geval van Withuis) linten en cluster van bebouwing. De 'bronsgroene landschapszone' is veelal geconcentreerd in en rond beekdalen en langs steilere hellingen in Zuid-Limburg en bestaat uit landschappelijk aantrekkelijke gebieden met een veelheid aan functies. De beken en beekdalen moeten klimaatbestendig zijn. Ze bieden ruimte voor een duurzame ontwikkeling van grondgebonden land- en tuinbouw, in samenhang met het behoud van de specifieke kwaliteiten van het landschap en monumentaal erfgoed. De gronden ten oosten en noorden van Mesch (buiten het plangebied van dit bestemmingsplan) en de gronden ten zuidwesten van Mariadorp maken deel uit van de 'zilvergroeene natuurzone'. De 'zilvergroeene natuurzone' omvat landbouwgebieden met grote kansen voor natuurontwikkeling en natuurbeheertaken, maar natuur(ontwikkeling) is in deze gebieden niet (meer) het primaire doel. Kleine delen van het gebied ten noordoosten van Mesch zijn aangemerkt als 'goudgroene natuurzone'. In de 'goudgroene natuurzone' is het Nationaal Natuur Netwerk (voorheen de ecologische hoofdstructuur) opgenomen.

Visie Zuid-Limburg

De aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van op relatief korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden en het daartussen gelegen Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het heuvellandschap geeft, in combinatie met de historische binnenstad van Maastricht, een bijzondere kwaliteit aan de regio. In de integrale gebiedsopgave van Zuid-Limburg staat de komende jaren de economische structuurversterking centraal. De ambitie is om te komen tot één sterk samenhangend gebied bestaande uit een stedelijk en landschappelijk netwerk. Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is het groene hart tussen de stedelijke agglomeraties Maastricht, Sittard-Geleen en Parkstad en is een gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. De ambitie is om het landschap te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Het unieke landschap draagt in belangrijke mate bij aan het vestigingsklimaat en de woon- en leefkwaliteit van de regio. Het landelijk wonen in de kleine kernen is een geliefde woonsfeer, zowel bij de huidige inwoners als voor nieuwkomers van buiten de regio. Dorps wonen, de kwaliteit van het landschap, kleinschaligheid, ontspanning en rust, cultuurhistorie en identiteit zijn belangrijke troeven. Steeds meer wordt geaccepteerd dat men voor bepaalde voorzieningen in enkele grotere landelijke kernen of in de omliggende stadscentra moet zijn. Beleidsopgaven die hierbij horen zijn balans in de woningvoorraad en behoud en hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, met oog voor het op peil houden van leefbaarheid en identiteit.

Mariadorp, Mesch en Withuis liggen binnen de grens van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het plangebied valt, met uitzondering van de gronden in Mesch en Mariadorp die zijn aangemerkt als 'overig bebouwd gebied, ook binnen het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In het POL is aangegeven dat het unieke karakter van het Nationaal Landschap dient te worden hersteld, onderhouden en doorontwikkeld. Daarbij ligt de focus op tien kernwaarden in het centrale deel van het gebied: het beschermingsgebied. Ontwikkelingen zijn mogelijk, binnen de ruimte die het beleid biedt, mits de kernkwaliteiten van het landschap behouden blijven of worden versterkt. De bescherming is onder andere concreet vormgegeven in de Omgevingsverordening.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het plangebied ligt volgens de kaart 'Duurzame verstedelijking en wonen' deels in het 'bebouwd gebied' (de bebouwingsclusters in Mesch en het bebouwd gebied van Mariadorp) en deels in het 'landelijk gebied'. De gronden die deel uitmaken van het 'landelijk gebied' zijn tevens aangeduid als 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Voor het hele plangebied geldt de aanduiding 'Wonen Zuid-Limburg'. De Voer is, zowel in Mesch als in Withuis, aangeduid als 'zone natuurbeek'. Het plangebied valt tenslotte volledig binnen het 'uitsluitingsgebied windturbines'.

Wonen Zuid-Limburg

In de Omgevingsverordening is een terughoudend woningbouwbeleid voor de regio Zuid-Limburg opgenomen. De Omgevingsverordening is op het gebied van woonbeleid bindend voor de gemeenten in Zuid-Limburg en is van toepassing op alle niet planologisch verankerde woningbouwplannen die leiden tot een netto toename van de woningvoorraad. Op grond van artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening is het niet toegestaan om nieuwe woningen toe te voegen aan de bestaande planvoorraad, tenzij de nieuwe woningen voldoen aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nota 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' (zie paragraaf 3.2.5). Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het bestemmingsplan voegt dus geen woningen toe aan de bestaande planvoorraad.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Delen van het plangebied liggen in het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In artikel 2.8.2 van de Omgevingsverordening is aangegeven dat in bestemmingsplannen binnen het beschermingsgebied moet worden ingegaan op de kernkwaliteit van het nationaal landschap:

het reliëf, het open-besloten karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed. In hoofdstuk 2 van de toelichting is ingegaan op (de bescherming van) deze waarden. In artikel 4.5.1 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen ter bescherming van de bodem: diverse grondverstorende werkzaamheden zijn in het beschermingsgebied niet toegestaan zonder ontheffing van Gedeputeerde Staten. Ter signalering zijn de betreffende gronden in dit bestemmingsplan aangeduid als 'milieuzone – beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. In de regels is aangegeven dat in dit gebied een bijzondere bescherming van de bodem geldt en dat de regels van de Omgevingsverordening Limburg hier van toepassing zijn.

Zone natuurbeek

De Voer en de gronden aan weerszijden daarvan zijn aangeduid als 'zone natuurbeek'. Op grond van artikel 2.9 van de Omgevingsverordening dient in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in een 'zone natuurbeek' te worden beschreven hoe rekening is gehouden met de toekomstige inrichting van de zone, gericht op de realisatie van de wezenlijke kenmerken en waarden daarvan, waaronder de ontwikkeling van ecologische doelen (en de daarvoor benodigde waterkwaliteit), ruimte voor natuurlijke hydrologische processen als meanderen en inundaties en het realiseren van zo natuurlijk mogelijke waterpeilen. In voorliggend bestemmingsplan is de Voer bestemd als 'Water' en zijn de zones aan weerszijden van de beek bestemd als 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'. De door het waterschap aangewezen meanderzone van de Voer, in het agrarisch gebied in het hart van Mesch, is aangeduid als 'water'. Zowel ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' als ter plaatse van de aanduiding 'water' geldt een bouwverbod. Hierdoor worden de waterhuishoudkundige belangen van de Voer beschermd en worden (toekomstige) werkzaamheden in en rond de beek niet belemmerd. De Keur van het waterschap bevat aanvullende gebods- en verbodsbepalingen voor handelingen rond de Voer.

Uitsluitingsgebied windturbines

Op grond van artikel 2.10 van de Omgevingsverordening mag een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied dat is aangemerkt als 'uitsluitingsgebied windturbines' geen windturbines met een masthoogte van meer dan 25 meter mogelijk maken. Voorliggend bestemmingsplan maakt dergelijke windturbines niet mogelijk en is dus in overeenstemming met het bepaalde in de Omgevingsverordening.

3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Het doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijke beleid vast te leggen. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is bedoeld voor de Limburgse gemeenten. Het biedt een instrumentarium waarmee ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen kunnen worden gekoppeld. Dit instrumentarium dient een plaats te krijgen in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. Hiertoe legt de gemeente de principes van het beleid vast in een gemeentelijke structuurvisie en werkt dit verder uit in het gemeentelijke beleid. Daarbij heeft de gemeente de mogelijkheden om in samenhang met het gemeentelijke ruimtelijke beleid het Limburgs Kwaliteitsmenu een gebiedsgerichte uitwerking te geven. De gemeente Eijsden-Margraten heeft op 7 december 2013 het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu vastgesteld (zie paragraaf 3.4.4).

3.2.4 Provinciale Woonvisie

Het wettelijke kader van de Provinciale Woonvisie vindt zijn grondslag in het POL. Door de bevolkingskrimp vreest de provincie een overaanbod aan gemeentelijke woningbouwplannen. Als het aantal woningbouwplannen niet drastisch wordt verminderd, is het toekomstige woningaanbod veel groter dan de behoefte. In de POL-actualisatie van 2009 is ten aanzien van het aspect 'wonen' als richtinggevend kader 'één woning erbij één woning eraf' aangegeven. Dit beleid heeft het provinciaal bestuur nader vertaald in de op 1 februari 2011 vastgestelde 'Provinciale Woonvisie 2010-2015' en vervolgens in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het uitgangspunt is dat zeer terughoudend wordt omgegaan met de toevoeging van extra woningen bovenop de bestaande planvoorraad. Ten aanzien van de regio Maastricht en Mergelland wordt een uitzondering gemaakt voor het Maasdal. Binnen dit gebied is een woningtoename van 300 woningen tot 2015 bespreekbaar, vanwege een verwachte groei van de woningbehoefte. In de Provinciale Woonvisie 2010-2015 is de verplichting voor de regiegemeenten opgenomen om dit provinciale woningbeleid te vertalen in de regionale woonvisies. In paragraaf 3.3.1 wordt de regionale woonvisie toegelicht.

3.2.5 Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg

Op grond van artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg kunnen in Zuid-Limburg slechts woningen worden toegevoegd aan de bestaande planvoorraad als deze in overeenstemming zijn met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg. De verordening beoogt te voorkomen dat op regionale schaal te veel nieuwe woningen worden gebouwd zonder dat er woningen aan de voorraad worden onttrokken en heeft tot doel om te voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. De Omgevingsverordening heeft geen betrekking op woningen die deel uitmaken van de bestaande planvoorraad en die zijn opgenomen in 'harde' plannen: vastgestelde bestemmingsplannen en beheersverordeningen of reeds verleende omgevingsvergunningen. In de beleidsregel is daarnaast aangegeven dat de regels van de Omgevingsverordening (paragraaf 2.4 Wonen Zuid-Limburg) niet van toepassing zijn op plannen die de toevoeging van maximaal één woning mogelijk maken.

De criteria waaronder aanvullende woningbouw (van meer dan één woning) is toegestaan, zijn opgenomen in de Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg.

Woningbouwplannen die voldoen aan de criteria (en die voorzien in de toevoeging van wenselijke of noodzakelijke woningbouw) kunnen daardoor doorgang vinden. In de beleidsregel zijn de criteria voor nieuwe woningbouwplannen opgenomen. In hoofdlijnen is vastgelegd dat alleen nieuwe woningen mogen worden toegevoegd als minimaal hetzelfde aantal woningen wordt gesloopt. Daarnaast moet ieder woningbouwplan aan ten minste 4 van de volgende 6 gestelde eisen voldoen:

- het plan betreft een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied;
- het plan draagt bij aan een versterking van de woonmilieus;
- het plan draagt bij aan kansrijke woningmarktsegmenten;
- het aantal woningen is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering;
- het plan is een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject of betreft een toevoeging van woningen in een bestaand gebouw;
- er wordt bestaande 'harde' plancapaciteit geschrapt voor minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd.

Bij een aantal criteria is een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten benodigd. Voor de motivering kan gebruik worden gemaakt van de door de woonregio's benoemde woonmilieus en/of de regionale woningmarktonderzoeken.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020

De gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland hebben in 2005 de Regionale woonvisie 2005-2009 vastgesteld. In deze visie zijn afspraken gemaakt over woning-aantallen, woningtypen en kwaliteitseisen. Medio 2009 hebben de regiogemeenten tezamen met de provincie geconstateerd, dat het nodig is om een actueel regionaal woonbeeld te laten opstellen en daarop volgend een regionale woningmarktverkenning te laten verrichten. Beide rapportages zijn de bouwstenen voor de Regionale Woonvisie 2010-2020.

Uit het actueel woonbeeld bleek dat de gehele regio te maken heeft met een dalende bevolkingsomvang en een vergrijzende bevolking, omdat er sprake is van een toene-mend sterfteoverschot en negatief migratiesaldo. Dit leidt tot een gewijzigde bevol-kingssamenstelling. Er zijn vooralsnog geen aanwijzingen dat deze bevolkingsontwikke-ling in de nabije toekomst noemenswaardig verandert. Opgemerkt wordt dat de ko-mende jaren in het Maasdal het aantal huishoudens nog zal stijgen. Een daling wordt hier niet voor 2020 verwacht, maar zal op den duur wel gaan plaatsvinden, gelet op de bevolkingsontwikkeling in de gehele regio. Uit de woningmarktverkenning blijkt dat door de bevolkingsontwikkeling de woningvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief gewijzigd moeten worden, om aan de toekomstige woonbehoefte tegemoet te komen. Als dit niet gebeurt, dreigen er meer woningen gebouwd te worden dan waarvoor vraag is, gelet op de omvang van de woningbouw- en sloopplannen van de gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland. Ook op kwalitatief gebied zal rekening moeten worden gehouden met het aanpassen van de huidige woningvoorraad en bouwplancapaciteit.

Met name door woonverdunning als gevolg van de vergrijzing, zal de vraag naar (kleinere) woningen vooralsnog toenemen en de toekomstige behoefte aan gezinswoningen afnemen.

Om een indruk te krijgen van een mogelijk overaanbod aan woningen, wordt verwezen naar de totale woningbouwplancapaciteit in de Regio Maastricht en Mergelland medio 2010. De totale plancapaciteit van de regiogemeenten tezamen betreft netto (minus sloop) circa 3.400 woningen tot 2020. Van dit aantal zijn netto een kleine 2.400 woningen gepland voor de periode tot 2015, oftewel de periode waarop de vigerende Provinciale Woonvisie van toepassing is. In afwijking van de richtcijfers die in de Provinciale Woonvisie zijn genoemd, blijkt uit het toegepaste Socratesmodel, dat tussen 2010-2015 de bestaande woningvoorraad (peildatum 1-1-2010) binnen de Regio Maastricht en Mergelland met maximaal 1.340 woningen kan toenemen gelet op de verwachte woonbehoefte.

Aan de hand van deze constatering heeft Abf Research een woonvisie ontworpen voor de regio Maastricht en Mergelland. Hoofddoel van deze visie is om onderlinge kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken te maken die aansluiten op de huidige en de verwachte toekomstige woonbehoefte. De visie is op 13 december 2012 in werking getreden. Op basis van de Regionale woonvisie 2010-2020 zijn door de regiogemeenten afspraken gemaakt. Kern van deze afspraken is, dat de gehele regio tot 2015 niet meer dan netto 1.340 woningen bouwt. Jaarlijks zal op de naleving hiervan via een monitoring worden toegezien en eventuele afstemming plaatsvinden. Daarnaast dienen de gemeenten in de regio zich in te spannen om de bestaande woningbouwplancapaciteit te verminderen. Beleid zal gezamenlijk hiervoor geformuleerd worden. Ook zal er gezamenlijk een toetsingskader worden ontwikkeld voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Eijsden-Margraten

De Strategische Visie 2022 'Vernieuwen door Verbinden' is een overkoepelende gemeentelijke beleidsvisie, die in de loop van 2013 in overleg met bewoners, ondernemers en andere (regionale) betrokkenen tot stand is gekomen. In de visie zijn de volgende acht thema's benoemd, die in de periode tot 2022, maar ook in de jaren daarna, van cruciaal belang zijn voor de verdere ontwikkeling van de gemeente:

- 1 Dienstverlening, goed geregeld
- 2 Vitale kernen
- 3 Zorg en welzijn, goed voor 'mekaar'
- 4 Landschappelijk verantwoord ondernemen
- 5 Uniek (im)materieel cultureel erfgoed
- 6 Betere bereikbaarheid
- 7 Meer met de Maas
- 8 Samenwerken in de regio en euregio

Daarnaast zijn vijf ambities onderscheiden die richting geven aan de keuzes binnen de acht thema's:

- 1 Dienstverlening is onze tweede natuur
- 2 Burgerkracht
- 3 Buitengewone buiten (be)leven
- 4 Aantrekkelijk wonen
- 5 Ondernemingszin schept ruimte voor welvaart en welzijn

In het thema 'Vitale kernen' is aangegeven wat het gemeentelijk beleid is met betrekking tot de (leefbaarheid van) de vijftien kerkdorpen, de gehuchten en de buurtschappen in de gemeente. De gemeente kiest voor het ondersteunen van leefbaarheidsinitiatieven die voortkomen uit de woonomgeving zelf (bewoners, ondernemers en vrijwilligers). Het is in de toekomst niet haalbaar om alle voorzieningen in ieder dorp in stand te houden. Er wordt daarom gekozen voor een beperkt aantal kwalitatief goede voorzieningen in plaats van voor een versnipperd aanbod waarvan de kwaliteit en de continuïteit niet kunnen worden gewaarborgd. Basisvoorzieningen kunnen inwoners terugvinden in de directe omgeving (schaal van Heuvelland, Plateau en Maasdal). Andere voorzieningen kennen een grotere schaal, die in sommige gevallen de gemeente overstijgt. In dat geval vindt afstemming plaats met Maastricht of binnen de regio.

Gestreefd wordt naar een gevarieerde bevolking zodat draagvlak voor voorzieningen gewaarborgd is. De bestaande woningvoorraad moet worden verbeterd en aangepast om aantrekkelijk wonen voor jong en oud mogelijk te maken. Er wordt nadrukkelijk niet ingezet op grootschalige nieuwbouw, maar op een duurzame aanpassing van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving. Gekozen wordt voor een kerngerichte aanpak, waarbij sloop, nieuwbouw en functieverandering van bestaande gebouwen hand in hand gaan met investeringen in de woonomgeving. De verandering moet vorm krijgen zonder volumegroei: niet méér woningen, maar transformatie, wat een breuk is met het verleden.

3.4.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden-Margraten 2012-2022

De uitgangspunten van de provinciale en de regionale woonvisie zijn mede bepalend voor het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Om die reden heeft de gemeente Eijsden-Margraten de keuze gemaakt om het gemeentelijk woningbouwbeleid niet nader te vertalen in een gemeentelijke woonvisie of een volkshuisvestingsplan. De bouwplan capaciteit voor woningbouw over de periode 2012-2022 is vastgelegd in het 'Gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden-Margraten 2012-2022'. In dit woningbouwprogramma heeft de gemeente, mede gelet op het provinciale nullijnbeleid, de bouwplan capaciteit drastisch teruggedroefd: in totaal is de plan capaciteit in de gemeente Eijsden-Margraten teruggebracht van 1.373 naar 671 woningen.

In de periode 2012-2021 is binnen de gemeente nog sprake van behoefte aan extra woningen. In de periode vanaf 2022 is in alle kernen sprake van een afname van het aantal huishoudens.

In het woningbouwprogramma voor de periode van 2012 tot 2022 is voor Mesch de realisering van ruimte-voor-ruimte woningen op de locatie Op den Dries voorzien. Deze ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan 'Woningen Op den Dries/Bourgogne' en valt buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast is binnen de gemeente sprake van een 'ijzeren voorraad' die is gereserveerd voor particuliere initiatieven. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Uit ruimtelijke en milieuhygiënische overwegingen is het soms wenselijk dat omvangrijke gebouwen binnen de kernen worden herbestemd tot woondoeleinden als gevolg van functieverlies. Volgens de Provinciale Woonvisie 2010-2015 hoeft het herbestemmen van rijksmonumentale gebouwen tot woningbouw niet meegenomen te worden in de telling van de woningbouwprogramma's. In overige gevallen geldt dat deze plannen moeten passen binnen de vastgelegde woningbouwcijfers. Hoewel dit niet altijd eenvoudig is (er zal dan immers ook gesloopt moeten worden) zal dit uitgangspunt zoveel mogelijk worden nagestreefd door de gemeente. Er kan op dit gebied een spanningsveld ontstaan tussen gemeenten en provincie. Aangezien er een gezamenlijk belang is op ruimtelijk en volkshuisvestingsgebied, zal een goede communicatie en afstemming noodzakelijk zijn en blijven. Immers: nieuwe woningbouwinitiatieven die niet planologisch zijn verankerd, kunnen niet worden gerealiseerd zonder instemming van de provincie, met uitzondering van plannen die betrekking hebben op de toevoeging van één woning. Als een initiatief betrekking heeft op de toevoeging van meer dan één woning hebben Gedeputeerde Staten de bevoegdheid om een aanwijzing te geven.

3.4.3 Behoudend woningbouwbeleid voor de komend jaren

De gemeenten binnen de regio Maastricht en Mergelland hebben naar aanleiding van het provinciale woningbouwbeleid en de bevolkingsprognoses voor de periode tot 2040 niet alleen afspraken gemaakt over het beperken van aantal te bouwen woningen op basis van hun plannen, maar ook over intrekken van niet geëffectueerde vergunde en/of planologisch verankerde woningbouw mogelijkheden. Regionaal is afgesproken dat de gemeenten voor het intrekken van omgevingsvergunningen beleid zullen vaststellen. Als gevolg van deze afspraak heeft het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten, wiens bevoegdheid het is om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen te verlenen en in te trekken, op 15 mei 2012 de nota 'Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen' vastgesteld. Deze nota is na publicatie begin juni 2012 in werking getreden.

Het intrekken van een omgevingsvergunning leidt niet tot het wegvallen van een planologische (woning)bouwmogelijkheid. Vandaar dat het college op 15 mei 2012 tevens besloten heeft om een onttrekkingsprocedure te starten voor planologische woningbouw mogelijkheden die al dertig jaar of langer niet geëffectueerd zijn. Het behoudende karakter van dit besluit vloeit voort uit het feit dat de regelgeving in 2012 nog onvoldoende mogelijkheden biedt om planologische bouwtitels in te trekken, zonder dat dit gepaard gaat met mogelijke financiële risico's.

Desalniettemin hebben de gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland, overeenkomstig de andere regio's in Zuid-Limburg, met elkaar afgesproken dat regelgeving voor het intrekken van planologische woningbouwtitels wordt voorbereid. In het kader van de voorzienbaarheid is afgesproken dat er in alle ruimtelijke plannen op wordt gewezen dat het niet effectueren van woningbouwmogelijkheden na verloop van tijd, veelal bij een volgende bestemmingsplanactualisatie, kan leiden tot het onttrekken hiervan. Daarnaast zal er in alle ruimtelijke plannen op worden gewezen dat nieuwe woningbouwontwikkelingen slechts zeer beperkt mogelijk zijn en de kwantitatieve en kwalitatieve noodzaak hiervan goed onderbouwd moet zijn. Hierbij spreekt het voor zich dat nieuwe woningbouwmogelijkheden niet strijdig mogen zijn met de geldende nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke regelgeving. In overeenstemming met het provinciaal woningbouwbeleid is regionaal afgesproken dat nieuwe woningbouwinitiatieven niet mogen leiden tot verruiming van de woningbouwprogramma's.

3.4.4 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten

Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013 (GKM) vastgesteld. Het GKM is een uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu (zie paragraaf 3.2.3) en heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied buiten de rode contouren te koppelen aan een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. De gemeente Eijsden-Margraten hecht veel waarde aan haar buitengebied en streeft ernaar de kwaliteiten van het buitengebied te beschermen en te verbeteren en kwaliteitsverlies tegen te gaan. Met het GKM wordt beoogd om een balans te vinden tussen de instandhouding en verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied enerzijds en de mogelijkheden voor ontwikkelingen anderzijds. Het GKM is van toepassing op de gebieden buiten de 'rode contouren' en buiten de grenzen van het gebied 'stedelijke dynamiek' zoals die waren opgenomen in het POL2006 (met uitzondering van de perspectieven P2 en P3 binnen het gebied 'stedelijke dynamiek', waarop het GKM ook van toepassing is). De betreffende gebieden zijn op de verbeelding van dit bestemmingsplan aangeduid als 'overige zone – buiten rode contour'. In de regels is aangegeven dat bij eventuele ontwikkelingen op deze gronden het GKM van toepassing is.

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt in algemene zin afgewogen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt beoordeeld of de ontwikkeling (onder voorwaarden) aanvaardbaar is op de betreffende locatie. Het Landschapsonwikkelingsplan Eijsden-Margraten en de Strategische Visie Eijsden-Margraten vormen hierbij een toetsings- en inspiratiekader. Als een ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, dient deze altijd te worden voorzien van een landschappelijke inpassing. Naast deze (basis)inpassing kan er sprake zijn van de noodzaak van het leveren van een (financiële) kwaliteitsbijdrage en/of een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In het GKM is voor acht typen ontwikkelingen ('modules') aangegeven welke voorwaarden er voor de ontwikkeling gelden en wat de normering voor de kwaliteitsbijdrage is. De kwaliteitsbijdrage kan bestaan uit een fysieke kwaliteitsverbetering, zoals de aanleg van natuur of de sloop van bebouwing, of uit een financiële bijdrage. Een combinatie van een fysieke en financiële inspanning is ook mogelijk.

De financiële tegenprestatie wordt gestort in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds, van waaruit projecten worden gefinancierd die zijn opgenomen het Landschapsontwikkelingsplan. De (basis) ruimtelijke en landschappelijke inpassing is onderdeel van de ontwikkeling zelf en wordt dus niet verrekend met de kwaliteitsbijdrage.

3.4.5 Toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2008-2015

In de toeristisch-recreatieve nota geeft de gemeente Eijsden-Margraten beleidsuitgangspunten met betrekking tot de ontwikkeling van het toerisme en de recreatie in de gemeente. Hieraan is een uitvoeringsprogramma gekoppeld voor de periode 2008-2015. Het gaat om de volgende beleidsuitgangspunten:

- Koesteren en versterken van:
 - selling points door middel van verbetering van bereikbaarheid, toegankelijkheid en toeristisch-recreatieve gebruiksmogelijkheden.
 - unique selling points door middel van toeristisch-recreatieve projectontwikkeling.
- Koppeling tussen voornoemde punten door middel van arrangementontwikkeling en/of fysieke aansluitingen, informatieverstrekking en promotie-uitingen.
- Stimuleren van kwaliteit en differentiatie van het aanbod van verblijfsaccommodaties, de openbare verblijfsruimte, het horeca-aanbod en het aanbod aan dagrecreatieve voorzieningen.
- Hanteren van een brede doelgroepbenadering in projectontwikkeling, positionering/profilering en promotie met betrekking tot toerisme en recreatie in de gemeente Eijsden-Margraten.

3.4.6 Welstandsnota

De gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul vormen samen het welstandsdistrict Mergelland. In dit district zijn een dorpsbouwmeester en een monumentencommissie werkzaam. Bij de totstandkoming van de gezamenlijke welstandsnota is een evenwicht nagestreefd tussen het maximaal recht doen aan de lokale parameters en standaardisatie van de randvoorwaarden. In de Welstandsnota Eijsden-Margraten, die op 18 december 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad, zijn voor de gemeente Eijsden-Margraten welstandscriteria geformuleerd en is het gemeentelijk grondgebied verdeeld in vier welstandsniveaus.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten behandeld. Het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd, waarbij de vigerende rechten zijn gerespecteerd. Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, hoeven geen (milieu)onderzoeken te worden verricht. Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten.

4.1 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km/h-wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. Als geluidgevoelige objecten op korte afstand van een 30 km/h-weg worden gerealiseerd, kan het echter (met name bij drukkere wegen) uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen. Omdat voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het verrichten van akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Op het bedrijventerrein aan de Ingenieur Rocourstraat, ten zuidoosten van Eijsden, zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers') gevestigd. Rond het bedrijventerrein ligt een 50 dB(A) contour, waarbinnen nieuwbouw van geluidgevoelige objecten niet zonder meer mogelijk is. De contour lag voorheen over de kern Withuis. Door het treffen van bronmaatregelen is de contour in 2008 fors verkleind. De nieuwe contour is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Zonecontour Ir. Rocourstraat', dat is vastgesteld op 9 september 2008, en is overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De 50 dB(A) contour reikt niet (meer) tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Bedrijvigheid

4.2.1 Agrarische bedrijven

Binnen de grenzen van het plangebied (in de kern Mesch) en in de omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven.

Voor een aantal van deze bedrijven gelden ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer of de Wet geurhinder en veehouderij afstanden of geurcontouren waarmee rekening moet worden gehouden in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er moet enerzijds worden getoetst of ter plaatse van de nieuwe geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Anderzijds moet worden getoetst of de agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun toekomstige groeimogelijkheden (de zogenaamde 'omgekeerde werking'). De gemeente Eijsden-Margraten heeft een Verordening Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld die de geurcontouren bepaalt, gemeten vanaf de geuremissiepunten. In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een toetsing aan de geurcontouren is derhalve niet aan de orde.

In de gemeente Eijsden-Margraten komen in veel kernrandgebieden boomgaarden voor. Bij woningbouwplannen aan de randen van de dorpen speelt de blootstelling van bewoners aan gewasbestrijdingsmiddelen daarom in veel gevallen een rol. Het college van burgemeester en wethouders heeft de 'notitie spuitcirkels' vastgesteld, waarin is aangegeven welke afstanden kunnen worden aangehouden tussen boomgaarden en nieuwe woningen. Bij voorkeur wordt een afstand van 50 meter in acht genomen tussen de boomgaard en (de tuin van) de nieuwe woning. Als deze afstand niet haalbaar is, kan de afstand worden verkleind door (bijvoorbeeld) de aanplant van windhagen die de drift van bestrijdingsmiddelen beperken. Dit vergt per geval een afweging. In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een toetsing aan de afstanden tot boomgaarden is derhalve niet aan de orde.

4.2.2 Niet-agrarische bedrijven

Binnen het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de planregels te koppelen aan een zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijventerreinen kan daarnaast een zonering worden opgenomen. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere categorie. In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd.

De afstanden uit de VNG-handreiking geven een goede indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend. Het gaat bij de verschillende omgevingstypen om de volgende afstanden:

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd. Alle bedrijven binnen het plangebied vallen in milieucategorie 1 of 2. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is daarom de vestiging van bedrijven in deze milieucategorieën direct toegestaan. In de bijlage van de regels is een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen met bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2.

4.3 Bodem

Uitgangspunt ten aanzien van het gemeentelijk bodembeleid is het Besluit bodemkwaliteit. Hierin is de mogelijkheid gecreëerd om integraal, gebiedsgericht bodemkwaliteitsbeleid op te stellen voor grootschalige diffuse verontreinigingen. Er is sprake van gebiedsafhankelijke en gebruiksgedifferentieerde bodemkwaliteitseisen. Deze zijn verwoord in de bodembeheernota van de gemeente Eijsden-Margraten. Hierin wordt een overzicht van de aanwezige diffuse verontreinigingen gegeven. Tevens zijn de beperkingen met betrekking tot bouw- en gebruiksmogelijkheden inzichtelijk gemaakt.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet verder voldoende duidelijk zijn dat de bodem van het plangebied geschikt is voor de aanwezige/beoogde functies. Bij herinrichtingssituaties (functiewijzigingen) is op grond van de Woningwet doorgaans onderzoek noodzakelijk om te bepalen of de kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde doel. Omdat voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, hoeft geen bodemonderzoek te worden verricht.

4.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is opgenomen dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft dus geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water) en leidingen (bijvoorbeeld voor aardgas of vloeibare brandstof).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast deze wettelijke kaders hanteert de gemeente Eijsden-Margraten de gemeentelijke beleidsvisie voor externe veiligheid.

4.5.2 Beleidsvisie Externe Veiligheid

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 september 2013 de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Eijsden-Margraten' vastgesteld.

In de beleidsvisie zijn de risicobronnen binnen de gemeente geïnventariseerd, waarbij onderscheid is gemaakt in:

- risicovolle transportassen: spoorlijn Maastricht-Visé, rijksweg A2, provinciale/ge-meentelijke hoofdwegen, Maas;
- buisleidingen: meerdere hogedruk aardgastransportleidingen, twee defensieleidingen (DPO-leidingen);
- risicovolle inrichtingen: lpg-tankstations, overige Bevi-inrichtingen en overige risicovolle inrichtingen (geen Bevi).

Geconcludeerd is dat in de gemeente Eijsden-Margraten geen sprake is van sanerings-situaties of latente saneringssituaties met betrekking tot de plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} (PR 10^{-6} contouren). Er is dus geen sprake van (urgente) knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden risico, waardoor de gemeente voldoet aan de wettelijke basisveiligheid. Wel moet invulling worden gegeven aan het groepsrisicobeleid. Het groepsrisicobeleid is niet normatief, wat betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In de beleidsvisie zijn keuzes gemaakt over het al dan niet toelaten van nieuwe risicovolle inrichtingen. Er wordt een restrictief vestigingsbeleid gevoerd, waarbij risicovolle inrichtingen in principe alleen op bepaalde bedrijventerreinen worden toegestaan.

Bij ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van een risicobron dient invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag dient de omvang van het groepsrisico (GR), de zelfredzaamheid van aanwezigen, de bestrijdbaarheid/mogelijkheden voor hulpverlening en maatregelen om het groepsrisico te verlagen af te wegen tegen het maatschappelijke nut en de noodzaak van het besluit. Voor transportassen (spoor, weg en water) geldt dat verantwoording verplicht is bij toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor inrichtingen en buisleidingen is verantwoording verplicht als binnen het invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen, ook als het groepsrisico niet toeneemt en/of onder de oriëntatiewaarde blijft. In de beleidsvisie zijn voor alle risicobronnen drie zones vastgesteld waarbinnen bepaalde verantwoordingsniveaus gelden. De zones zijn globaal gebaseerd op de reikwijdte van incidenten met gevaarlijke stoffen. Per zone gelden eisen waar de verantwoording moet voldoen, waarbij verantwoordingsniveau 1 (zone 1) het zwaarste niveau is en verantwoordingsniveau 3 (zone 3) het lichtste.

Risicobron	zone 1	zone 2	zone 3
(spoor)wegen	30 meter (invloedsgebied plasbrand)	200 meter (invloedsgebied BLEVE)	1500 meter (invloedsgebied toxisch)
transportleidingen	PR 10^{-6} contour	100% letaliteitsgrens	1% letaliteitsgrens
lpg-tankstations	PR 10^{-6} contour	150 meter (invloedsgebied)	400 meter (effectgebied)
overige Bevi-inrichtingen	PR 10^{-6} contour	PR 10^{-8} contour	invloedsgebied

Naast de afstand tot de risicobron speelt ook de kwetsbaarheid van de geprojecteerde objecten een rol voor het verantwoordingsniveau.

De gemeente Eijsden-Margraten onderscheidt, naast kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, ook zogenaamde 'zeer kwetsbare objecten'. Het betreft objecten waar personen verblijven die in geval van een calamiteit niet in staat zijn zichzelf zonder hulp van buitenaf in veiligheid te brengen. Voorbeelden van zeer kwetsbare objecten zijn zorgcomplexen, ziekenhuizen en begeleid wonen met 24-uurszorg. Voor zeer kwetsbare objecten geldt een zwaarder verantwoordingsniveau.

4.5.3 Risicovolle inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn risicovolle inrichtingen benoemd. Daarnaast is in het Bevi en in de daarop gebaseerde Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het plaatsgebonden risico) moeten worden aangehouden en in welk gebied (voor het groepsrisico) nader onderzoek moet worden gedaan. In het plangebied is geen sprake van inrichtingen die onder het regime van het Bevi vallen.

Nabij Mariadorp, aan de oostzijde van de A2, ligt een tankstation waar lpg-verkoop plaatsvindt. Het plangebied ligt op ruim 200 meter afstand van het lpg-vulpunt en het lpg-reservoir en ligt volledig buiten de PR 10^{-6} contouren (een cirkel met een straal van 45 meter rond het vulpunt, een cirkel met een straal van 25 meter rond het reservoir en een cirkel met een straal van 15 meter rond de afleverzuil). Het plangebied ligt tevens buiten het invloedsgebied van 150 meter. Het PR vanwege het lpg-station levert derhalve geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan en een verantwoording van het GR is niet noodzakelijk. Overige risicovolle inrichtingen liggen op ruime afstand van het plangebied.

4.5.4 Transport van gevaarlijke stoffen

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de Basisnetten voor weg, spoor en water geïmplementeerd in de wetgeving met betrekking tot externe veiligheid. Het Bevt regelt - in combinatie met de Regeling basisnet - enerzijds een risicoplafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en bevat anderzijds regels voor ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van deze transportassen. Op korte afstand ten oosten van Mariadorp en ten westen van Withuis ligt de A2, die onderdeel is van het Basisnet Weg. Verder liggen in het plangebied en in de omgeving van het plangebied geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet.

Blijkens de tabel die is opgenomen als bijlage bij de Regeling basisnet geldt voor de A2 ter hoogte van Mariadorp en Withuis een PR 10^{-6} contour van 0 meter (er is dus geen sprake van een PR 10^{-6} contour). Het plaatsgebonden risico legt derhalve geen beperkingen op aan ontwikkelingen in de nabijheid van de snelweg en is geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Langs de A2 is wel sprake van een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter vanaf de rand van de weg. In deze zone moet rekening worden gehouden met de effecten van een plasbrand en gelden op basis van het Bouwbesluit 2012 aanvullende eisen voor de bouw van nieuwe bouwwerken. Binnen het PAG worden in voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Op grond van artikel 8, sub 1 van het Bevt moet in een bestemmingsplan binnen 200 meter van een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen worden ingegaan op diverse aspecten die samenhangen met (de toename van) het groepsrisico. Dit hoeft niet als kan worden aangetoond dat het groepsrisico niet hoger is dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde óf als het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden (artikel 8 sub 2 Bevt). Aangezien onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, neemt de hoogte van het GR niet toe door vaststelling van het bestemmingsplan. De hoogte van het GR is bovendien beperkt en bedraagt, gezien de kaartbeelden van het Basisnet Weg, minder dan 10% van de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 8 sub 2 van het Bevt derhalve niet nodig. Op grond van artikel 7 van het Bevt dient wel te worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg en op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid van de personen in geprojecteerde kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Met betrekking tot de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid/beperking van de omvang van een ramp kan worden aangegeven dat voorliggend bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de mogelijkheden om een calamiteit op de A2 te bestrijden: de A2 ligt niet binnen het plangebied en het bestemmingsplan biedt geen ontwikkelingsmogelijkheden die van invloed zijn op de bereikbaarheid van de A2 of op de bereikbaarheid van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied. De Brandweer Zuid-Limburg heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat met name in Mariadorp, en in mindere mate in Withuis, objecten en personen blootgesteld kunnen worden aan hitte-, overdruk- en toxische incidenten in het geval van een calamiteit op de A2. Hierbij kunnen slachtoffers vallen en de brandweer kan bij dit soort incidenten vaak niet optreden. De brandweer heeft enkele maatregelen voorgesteld, die de overlevingskansen van in het invloedsgebied verblijvende personen kunnen vergroten. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het toepassen van alternatief glas of blinde gevels aan de zijde van de A2 of aan het realiseren van een hittewerende constructie of voorzieningen om een plasbrand te kanaliseren langs de snelweg. Voor toxische incidenten kan worden gedacht aan het toepassen van eenvoudig/centraal uitschakelbare ventilatie. De door de brandweer benoemde maatregelen hebben grotendeels betrekking op uitvoeringsmaatregelen, die niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld of afgedwongen. Voorliggend bestemmingsplan heeft bovendien slechts tot doel om de bestaande situatie vast te leggen en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nadere voorwaarden zouden kunnen worden gesteld aan de uitvoering van een bouwplan: de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van de A2 zijn in de huidige situatie al aanwezig en zijn in dit bestemmingsplan (opnieuw) passend bestemd. De overige door de brandweer benoemde maatregelen (zoals het realiseren van voorzieningen langs de A2) vallen buiten de scope van dit bestemmingsplan.

Met betrekking tot zelfredzaamheid kan worden aangegeven dat binnen 200 meter van de snelweg hoofdzakelijk woningen aanwezig zijn, afgewisseld met enkele niet-woonfuncties.

De bewoners van deze woningen zijn over het algemeen voldoende zelfredzaam en kunnen in geval van een calamiteit op de A2 van de ramp af vluchten of schuilen.

4.5.5 Buisleidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. De dichtstbijzijnde relevante buisleiding (een hogedruk aardgasleiding) ligt in Eijsden, op ruim 750 meter ten westen van het plangebied. Er zijn vanwege het aspect buisleidingen dan ook geen belemmeringen voor voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Water

Het plangebied valt onder het beheer van de gemeente Eijsden-Margraten en Waterschap Roer en Overmaas. Beide instanties hebben beleid opgesteld voor wateraspecten, dat is vastgelegd in beleidsplannen. De plannen zijn op elkaar afgestemd en vormen samen het totale waterbeleid. Het Waterschap hanteert daarnaast de Keur, waarin gebods- en verbodsregels zijn opgenomen voor handelingen in en nabij waterstaatswerken (zoals watergangen en waterkeringen) die in beheer zijn bij het waterschap.

Beleid Waterschap

De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende programma's: plannen, watersysteem, veiligheid, zuiveren, instrumenten, bestuur, externe communicatie en belastingen en bedrijfsvoering. De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het beheer van het totale watersysteem in het beheersgebied. Dit houdt in de zorg voor zowel kwaliteit als kwantiteit van de oppervlaktewateren, de waterkeringen langs de Maas en het beheer van de zuiveringsinstallaties. Vanaf 2016 gaat het nieuwe waterbeheersplan 2016-2021 gelden. In het nieuwe waterbeheersplan is het beleid zodanig vastgelegd dat het naadloos aansluit op het gemeentelijk beleid.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is: een initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Beleid gemeente Eijsden-Margraten

De doelen van de gemeente voor de periode van 2013 tot 2017 staan beschreven in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan, waarbij de trits vasthouden-bergen-afvoeren één van de uitgangspunten is. Water moet zoveel mogelijk worden vastgehouden in het gebied waar het valt, zonder dat overlast wordt veroorzaakt op aangrenzende percelen. Dit principe sluit naadloos aan bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, dat het waterschap hanteert.

Waterhuishouding

Door Mesch en Withuis loopt de Voer. Het riviertje is in voorliggend bestemmingsplan - voor zover dit bovengronds loopt - bestemd als 'Water'. Ter bescherming, beheer en onderhoud van de watergang is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' opgenomen voor de gronden binnen een afstand van 5 meter van de watergang. In het zuidoosten van Mesch, nabij de kruising Bovenstraat/Grijzegraaf, ligt een bergingsvoorziening, die ook is bestemd als 'Water' en waarvoor de dubbelbestemming 'Water - Beschermingszone watergang' is opgenomen. Voor een deel van de gronden rond de Voer (een meanderzone, in het centrale agrarische gebied in Mesch) is de aanduiding 'water' opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De gronden met deze aanduiding zijn expliciet bestemd voor het ontvangen, bergen en afvoeren van water. In de Keur van het waterschap zijn regels opgenomen ter bescherming van de meanderzone. Omdat de Keur afdoende voorziet in bescherming van de waterhuishoudkundige belangen, is het opnemen van een beschermende regeling in het bestemmingsplan (in de vorm van een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden) niet zinvol. Wel geldt ter plaatse van de aanduiding 'water' een bouwverbod. Via afwijking kunnen burgemeester en wethouders bebouwing toestaan, mits het waterschap daarmee instemt.

De Mescher Steenbergsweg in het noordoosten van Mesch is op de legger van het Waterschap aangemerkt als 'weg-watergang'. De weg (en de bermen) leiden bij regenval het water heuvelafwaarts, richting de Voer. In de Keur van het waterschap is aangegeven dat het waterschap weg-watergangen (net als droogdalen) beschouwd als oppervlaktewaterlichamen, waarop de regels van de Keur van toepassing zijn. Op grond daarvan is voor werkzaamheden aan de Mescher Steenbergsweg in veel gevallen een watervergunning benodigd. Aangezien de hoofdfunctie van de Mescher Steenbergsweg de verkeersfunctie is, is de weg-watergang bestemd als 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen algemeen toegestaan, zodat het (mede)gebruik van de weg voor de afvoer van water mogelijk is. Omdat de Keur afdoende voorziet in bescherming van de waterhuishoudkundige belangen, is het opnemen van een beschermende regeling in het bestemmingsplan niet zinvol.

In voorliggend bestemmingsplan is binnen alle bestemmingen toegestaan dat de gronden ook voor waterhuishoudkundige voorzieningen worden gebruikt. Hierdoor is de realisatie van voorzieningen voor waterberging en infiltratie binnen alle bestemmingen mogelijk. Het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Vaststelling van het plan heeft daarom geen gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied.

Overleg Waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar Waterschap Roer en Overmaas gestuurd. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

4.7 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbesluit zijn doorwerking gekregen in de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur.

4.7.1 Gebiedsbescherming

In de nabijheid van het plangebied liggen enkele Natura-2000 gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden op Nederlands grondgebied zijn het Savelsbos (nabij Sint Geertruid) en Noorbeemden & Hoogbos (nabij Noorbeek en Mheer). In België, ten zuidoosten van Moelingen en ten noorden van 's Gravenvoeren, liggen delen van het Natura-2000 gebied Voerstreek. De provincie Limburg heeft de gronden ten noorden en ten oosten van Mesch aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en is daarom niet van invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden of op de ecologische hoofdstructuur.

4.7.2 Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Onderzoek naar flora en fauna is daarom niet noodzakelijk.

4.8 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

4.8.1 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologische bescherming behoeven.

4.8.2 Rooilijnenbeleid A2

Mariadorp en Withuis liggen op korte afstand van de A2. Rijkswaterstaat hanteert, als wegbeheerder van deze weg, een zogenaamd rooilijnenbeleid. Aan weerszijden van de weg ligt een vrijwaringszone, waar terughoudend wordt omgegaan met nieuwe ontwikkelingen, met het oog op eventuele toekomstige uitbreidingen van de weg, leidingstroken, verkeersveiligheid, beperking van milieu- en geluidhinder en externe veiligheid.

Langs rijkswegen is de bebouwingsvrije zone het gebied tussen de 0 en 50 meter, gemeten uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (inclusief toe- en afritten). Het gebied tussen de 50 en 100 meter is de zogenaamde overlegzone, waar een bouwverbod geldt, met een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders, na overleg met Rijkswaterstaat. Deze zones zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – weg 1' en 'vrijwaringszone – weg 2'. Op de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone – weg 1' geldt een bouwverbod, op de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone – weg 2' geldt een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid. In de regels is bepaald dat bestaande bouwwerken ter plaatse mogen worden herbouwd.

5 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' opgenomen. De uitgangspunten volgen uit de analyse van de bestaande situatie en het beleid ten aanzien van het plangebied. Bij elk uitgangspunt is aangegeven hoe het uitgangspunt is vertaald in het bestemmingsplan. In paragraaf 5.2 wordt aandacht besteed aan de (beperkte) ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

5.1 Uitgangspunten

5.1.1 Functionele uitgangspunten

Behoud van de huidige functionele structuur van Mariadorp, Mesch en Withuis

Het streven is gericht op het behoud van de huidige functies in Mariadorp, Mesch en Withuis. Naast de woonfunctie zijn ook de overige functies in het plangebied positief bestemd.

In het bestemmingsplan zijn bestemmingen opgenomen die recht doen aan de verschillende functies. De woningen zijn bestemd als 'Wonen'. Voor de niet-woonfuncties zijn passende bestemmingen opgenomen, die recht doen aan de feitelijke situatie en aan de bestemmingsregeling zoals opgenomen het vigerende bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis'.

De maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd als 'Maatschappelijk' en de bedrijven als 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. De agrarische bedrijven die in Mesch liggen, zijn bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Voor de hoveniersbedrijven in Mesch is - overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan - een maatbestemming opgenomen: 'Agrarisch - Hoveniersbedrijf'. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Detailhandel' (voor de slijterij in Mariadorp), 'Dienstverlening' (voor het perceel Rijksweg 249 in Mariadorp, waar ook een kinderdagverblijf is gevestigd), 'Kantoor' (voor de kantoren in Withuis) en 'Horeca' (voor de horecagelegenheden in de drie kernen) opgenomen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestemmingen zijn afgestemd op de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Daarbij zijn ook de wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van woningbouw (in het geval van bedrijfsbeëindiging) overgenomen.

Mogelijk maken van beroeps- en bedrijfsactiviteiten bij de woonfunctie

Het is wenselijk om lichte beroeps- en bedrijfsactiviteiten bij woningen toe te staan, mits ze geen hinder veroorzaken voor de woonomgeving. Aan huis gebonden beroepen dragen bij aan de levendigheid van het dorp en zijn daarnaast van belang voor het in stand houden van het voorzieningenniveau. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan beroepsactiviteiten van een huisarts, tandarts of architect.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan huis gebonden beroepen rechtstreeks toegestaan. Aan huis gebonden bedrijven (consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten) kunnen via afwijking worden toegestaan.

5.1.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Behoud van de belangrijkste kenmerken van maatvoering en situering van bebouwing

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie, waarbij de belangrijkste kenmerken van de aanwezige bebouwing behouden dienen te blijven. Dit voorkomt ingrijpende wijzigingen van het karakter van Mariadorp, Mesch en Withuis.

Op de verbeelding en in de regels zijn de belangrijkste bebouwingskenmerken vastgelegd. Zo zijn de bouwvlakken op de voorgevels van de bestaande bebouwing gelegd en is binnen de bestemming 'Wonen' de toegestane woningtypologie (gestapeld, vrijstaand, twee-aaneen of aaneengebouwd) aangeduid. Voor zowel de woonpercelen als de niet-woonfuncties zijn de bouwvlakken overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Ook de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is overgenomen uit het geldende plan. Voor wat betreft de toegestane goot- en bouwhoogte is zoveel mogelijk uniformiteit betracht. Voor alle woningen zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, twee bouwlagen met een kap toegestaan (goothoogte 7, bouwhoogte 10 meter).

Bieden van vergelijkbare bouwmogelijkheden in vergelijkbare situaties

Voor situaties die vergelijkbaar zijn, dienen uit oogpunt van rechtsgelijkheid ook de bouwmogelijkheden vergelijkbaar te zijn. Er is daarom gekozen voor een uniforme bijgebouwenregeling. In een aantal specifieke situaties is door de ligging van de aanduiding 'bijgebouwen' gestuurd op het openhouden van vrije doorzichten of op het onbebouwd laten van gronden die rechtstreeks aan de Voer grenzen.

Voor alle woningbouwtypologieën geldt dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gerealiseerd. De hoeveelheid bijbehorende bouwwerken die mag worden gerealiseerd, is ten hoogste 50% van de oppervlakte van het aanduidingsvlak 'bijgebouwen', met dien verstande dat het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het oppervlak van het bouwvlak behorende bij het betreffende bouwperceel.

Bescherming van rijksmonumenten

De rijksmonumenten zijn reeds beschermd door middel van de Monumentenwet. Bescherming door middel van het bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk. Wel kan het bestemmingsplan een signalerende functie hebben.

Gebouwen die zijn aangemerkt als rijksmonument zijn aangeduid op de verbeelding door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument'.

Behoud van de waardevolle groenelementen in de kern

In Mariadorp, Mesch en Wethuis is een aantal structuurbepalende groene/agrarische elementen aanwezig. Het betreft onder andere het centrale agrarische gebied in Mesch, de rivier de Voer in Mesch en Withuis en enkele grotere groene plekken in Mariadorp (het groen aan de voorzijde van de kerk en de groene bufferzone tussen de kern en de A2). Het beleid is erop gericht om de grotere groene/agrarische plekken in het plangebied groen te houden.

De grotere groenelementen in het plangebied zijn bestemd als 'Groen' en de Voer als 'Water'. Het agrarische gebied in Mesch is bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Het groen dat zich in het wegprofiel bevindt en niet structuurbepalend is, is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Hierdoor is herprofilering van de wegen en herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat daarvoor een planologische procedure hoeft te worden gevolgd.

5.2 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk gericht op het beheer van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen met een directe bouwtitel mogelijk. Wel zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid Grijzegraaf 25

Op het westelijk deel van het perceel Grijzegraaf 25 is in het vigerende bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van één woning. De wijzigingsbevoegdheid is als 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Wijzigingsbevoegdheid tankstation Withuis

Op de hoek van de Withuis en de Kommelsweg staat een voormalig tankstation dat dateert uit 1953. Het tankstation is ontworpen door architect Ben Schinkel en is een typisch gebouw in de stijl van de wederopbouw, voorzien van een kenmerkende 'Peutz-luifel'. Het tankstation is in 1983 gesloten en is sindsdien (tijdelijk) in gebruik geweest als opslagplaats voor landbouwwerktuigen. Het gebouw staat op dit moment leeg en verkeert in slechte staat. Vanwege de cultuurhistorische waarde van het pand is herbestemming wenselijk. Voor de herbestemming van het tankstation zijn twee scenario's in beeld: scenario 1 betreft een herontwikkeling als horecagelegenheid met fietspleisterplaats, scenario 2 betreft een herontwikkeling tot kleinschalig kantoorpand. Beide scenario's gaan uit van het behoud van de bestaande bebouwing: aanvullende nieuwbouw is niet aan de orde.

Voor het perceel van het voormalige tankstation is de vigerende bestemming ('Bedrijf') opgenomen. Voor het bestaande pand is een bouwvlak opgenomen, terwijl aan de voorzijde van het perceel een aanduiding is opgenomen voor de luifel. Op het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen ten behoeve van de realisering van een horecagelegenheid of een kantoor.

Kerkplein 8

Burgemeester en wethouders hebben op 9 december 2014 het wijzigingsplan 'Kerkplein 8 te Mesch' vastgesteld. Het wijzigingsplan is inmiddels onherroepelijk. In het wijzigingsplan is het perceel Kerkplein 8, dat voorheen was bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden', bestemd als 'Wonen'. Daarbij is de mogelijkheid geboden om de loods op het oostelijk deel van het perceel, die voorheen in gebruik was als timmerwerkplaats, inpandig te verbouwen tot één woning. In het wijzigingsplan is zowel ter plaatse van de bestaande woning (huisnummer 8) als ter plaatse van de nieuwe woning (in de loods) een bouwvlak opgenomen. Deze bouwvlakken en de aanduiding 'bijgebouwen' zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Ter plaatse van het bouwvlak waar de nieuwe woning is toegestaan, is op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 1' opgenomen. In de regels is bepaald dat er ter plaatse van deze aanduiding één nieuwe woning mag worden gerealiseerd. Voor het overige gelden voor de bestaande en de nieuwe woning dezelfde regels als voor andere woningen in het plangebied.

6 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het bestemmingsplan is een beheerbestemmingsplan met een conserverend karakter, waarbij de vigerende rechten zijn gerespecteerd.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

6.1 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat.

6.2 De planregels

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen dient een vaste volgorde en indeling van de regels van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de bestemmingen binnen het plangebied. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goot- en bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels: hierin zijn een aantal algemene regels voor het bouwen opgenomen;
- algemene gebruiksregels: hierin wordt aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan;
- algemene aanduidingsregels: hierin zijn regels opgenomen voor de gebiedsaanduidingen die op de verbeelding zijn opgenomen;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen;
- overige regels: hierin wordt geregeld dat waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Daarnaast is een algemene parkeerregeling opgenomen, die bepaalt dat in geval van nieuwbouw of functiewijziging moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers van het CROW, zoals die gelden ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning respectievelijk het moment van functiewijziging.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

Bijlage bij de regels

Als bijlage bij de regels is de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. In de Staat van bedrijfsactiviteiten is aangegeven welke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen onderstaande bestemmingen voor.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en voor de bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor de ontsluiting van de afzonderlijke percelen en voor extensief recreatief medegebruik. Binnen deze bestemming gelden zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens kleinschalige recreatieve voorzieningen, voederbergingen of voederruiven voor wild, veldschuren en schuilgelegenheden voor vee.

Agrarisch - Agrarisch bedrijf

De voor 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor agrarische bedrijven met een hoofdzakelijk grondgebonden bedrijfsvoering, en bijbehorende voorzieningen zoals groen, water en wegen en paden. Per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Agrarisch - Hoveniersbedrijf

De voor 'Agrarisch – Hoveniersbedrijf' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor hoveniersbedrijven en bijbehorende voorzieningen zoals groen, water en wegen en paden. Per bouwperceel is één bedrijfswoning toegestaan, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, voor de bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast en voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige waarden van het landschap. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor de ontsluiting van de afzonderlijke percelen en voor extensief recreatief medegebruik. Ter plaatse van de aanduiding 'water' zijn de gronden expliciet bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming gelden zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens kleinschalige recreatieve voorzieningen, voederbergingen of voederruiven voor wild, veldschuren en schuilgelegenheden voor vee. Ter plaatse van de aanduiding 'water' geldt een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 van de regels (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2 en voor bijbehorende voorzieningen zoals groen, water en parkeervoorzieningen. Naast bedrijven is detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt of bewerkt, dan wel waarvan de verkoop inherent en van ondergeschikte betekenis is aan het toegelaten gebruik, toegestaan. Per bouwperceel met een bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Binnen de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' zijn voorzieningen toegestaan ten behoeve van het openbaar nut. Hieronder wordt voorstaan gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de energie en (afval)watervoorziening. De bouwregels geven aan welke maatvoering geldt voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Detailhandel

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en voor bijbehorende voorzieningen zoals groen, water en parkeervoorzieningen. Per bouwperceel is één bedrijfswoning toegestaan, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap. Voor de percelen Rijksweg 256 (bestemd als 'Detailhandel') en Rijksweg 256 (bestemd als 'Horeca') is een bijzondere regeling opgenomen: op deze percelen mag in totaal één bedrijfswoning aanwezig zijn. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Dienstverlening

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening en voor bijbehorende voorzieningen zoals groen, water en parkeervoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' is tevens een kinderdagverblijf toegestaan. Per bouwperceel is één bedrijfswoning toegestaan, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, straatmeubilair, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Horeca

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca en voor bijbehorende voorzieningen zoals groen, water en parkeervoorzieningen. Per bouwperceel is één bedrijfswoning toegestaan, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Voor de percelen Rijksweg 258 (bestemd als 'Horeca') en Rijksweg 256 (bestemd als 'Detailhandel') is een bijzondere regeling opgenomen: op deze percelen mag in totaal één bedrijfswoning aanwezig zijn. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Kantoor

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en voor bijbehorende voorzieningen zoals groen, water en parkeervoorzieningen. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor openbare, sociale, culturele, maatschappelijke, medische en religieuze doeleinden en onderwijsdoeleinden. Verder zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' bedrijfswoningen, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap, toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' zijn de gronden tevens bestemd voor een begraafplaats. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Recreatie - Volkstuinen

De voor 'Recreatie - Volkstuinen' aangewezen gronden zijn bestemd voor dagrecreatie in de vorm van volkstuinen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor de ontsluiting van de afzonderlijke percelen en voor groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming gelden zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden. Op of in deze gronden mag per volkstuin maximaal 20 m² aan bebouwing worden gerealiseerd, tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor bewegend en stilstaand verkeer. Daarnaast zijn parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, evenementen en ambulante detailhandel toegestaan. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder watergangen, waterpartijen en waterberging, met bijbehorende taluds, bermen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals kunstwerken en kademuren. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is een detailhandelsvestiging toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' een bed and breakfast. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met inachtneming van de op de verbeelding aangeduide typologie en de maximale goot- en bouwhoogte. Buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn ook bijbehorende bouwwerken toegestaan. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw en nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan aangeduid.

Waarde - Archeologie 2, 4 en 5

De voor 'Waarde – Archeologie 2, 4 en 5' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. In paragraaf 2.4.1 is een beschrijving gegeven van de wijze waarop archeologie in het bestemmingsplan is opgenomen.

Waarde - Cultuurhistorie

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en onbebouwde en bebouwde gronden, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang. Bouwwerkzaamheden zijn alleen toegestaan wanneer dat verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het cultuurhistorisch waardevolle gebied, en mits vooraf advies van de Monumentencommissie is gevraagd. Er geldt een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden en voor het slopen.

Waterstaat - Beschermingszone watergang

De voor 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het waterschap.

Er mogen slechts bouwwerken van geringe omvang worden gebouwd die verband houden met de instandhouding van de bescherming van de watergang. Andere bebouwing is mogelijk mits het waterschap is gehoord.

7 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' is een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd, met inachtneming van de vigerende rechten. Het plan betreft een herziening van een verouderd bestemmingsplan, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening van 18 december 2014 tot en met 28 januari 2015 ter inzage gelegen. Op 8 januari 2015 heeft een inloopmiddag plaatsgevonden in café 't Piepke in Mesch. Gedurende de periode van terinzagelegging is aan eenieder de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan diverse vooroverleginstanties. Zes instanties hebben een vooroverlegreactie ingediend. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en vooroverleg, die als bijlage is opgenomen. In de nota is per reactie aangegeven of deze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2.1 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.