

The background of the entire page is a semi-transparent green map of the town of Echt-Susteren. The map shows various buildings, streets, and green spaces in shades of green and brown.

# Ontwikkelen Structuurvisie 2012-2025 met kwaliteit

# Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| <u>Voorwoord</u>                                    | 5         |
| <u>Samenvatting</u>                                 | 6         |
| <b>1 <u>Inleiding</u></b>                           | <b>13</b> |
| 1.1 <u>Aanleiding</u>                               | 13        |
| 1.2 <u>Doel</u>                                     | 13        |
| 1.3 <u>Status</u>                                   | 14        |
| 1.4 <u>Plangebied</u>                               | 14        |
| 1.5 <u>Totstandkoming</u>                           | 14        |
| 1.6 <u>Relaties met overig beleid</u>               | 16        |
| 1.7 <u>Plan-MER</u>                                 | 16        |
| 1.8 <u>Leeswijzer</u>                               | 17        |
| <b>Deel A <u>Visie en principes</u></b>             | <b>19</b> |
| <b>2 <u>Visie op Echt-Susteren</u></b>              | <b>20</b> |
| 2.1 <u>Echt-Susteren: nu en in de toekomst</u>      | 20        |
| 2.2 <u>Visie op het buitengebied</u>                | 22        |
| 2.3 <u>Visie op het stedelijk gebied</u>            | 24        |
| 2.4 <u>Leidende principes</u>                       | 25        |
| <b>Deel B <u>Beleids- en landschapskader</u></b>    | <b>29</b> |
| <b>3 <u>Beleid per thema</u></b>                    | <b>30</b> |
| 3.1 <u>Functionele zoneringskaart</u>               | 30        |
| 3.2 <u>Landschap en cultuurhistorie</u>             | 31        |
| 3.3 <u>Natuur en water</u>                          | 36        |
| 3.4 <u>Landbouw</u>                                 | 40        |
| 3.5 <u>Werken in het buitengebied</u>               | 45        |
| 3.6 <u>Recreatie en toerisme</u>                    | 50        |
| 3.7 <u>Wonen</u>                                    | 52        |
| 3.8 <u>Detailhandelsvoorzieningen</u>               | 58        |
| 3.9 <u>Maatschappelijke voorzieningen</u>           | 62        |
| 3.10 <u>Bedrijventerreinen, pdv/gdv en kantoren</u> | 63        |
| 3.11 <u>Openbare ruimte</u>                         | 67        |
| 3.12 <u>Infrastructuur</u>                          | 68        |
| 3.13 <u>Externe veiligheid</u>                      | 70        |
| 3.14 <u>Duurzaamheid</u>                            | 70        |
| <b>4 <u>Landschapskader</u></b>                     | <b>73</b> |
| 4.1 <u>Algemeen</u>                                 | 73        |
| 4.2 <u>Maasdal</u>                                  | 76        |
| 4.3 <u>Beekdalen</u>                                | 81        |
| 4.4 <u>Oude ontginningen</u>                        | 86        |
| 4.5 <u>Landduinen</u>                               | 91        |
| 4.6 <u>Jonge ontginningen</u>                       | 96        |

|               |   |            |
|---------------|---|------------|
| 4.7           | <u>Hoogterras (incl. steilrand)</u>   | 102        |
| 4.8           | <u>Ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden per landschapstype</u>                | 107        |
| <b>Deel C</b> | <b><u>Sturing en uitvoering</u></b>   | <b>111</b> |
| <b>5</b>      | <b><u>Sturingsfilosofie</u></b>   | <b>112</b> |
| 5.1           | <u>Rol van de gemeente</u>  | 112        |
| 5.2           | <u>Sturingsinstrumenten</u>   | 112        |
| <b>6</b>      | <b><u>Uitvoering</u></b>  | <b>116</b> |
| 6.1           | <u>Realisatie structuurvisie Echt-Susteren</u>                                  | 116        |
| 6.2           | <u>Plannen en projecten in Echt-Susteren</u>                                    | 117        |
| 6.3           | <u>Dynamisch uitvoeringsprogramma</u>   | 118        |
| 6.4           | <u>Limburgs KwaliteitsMenu</u>  | 118        |
| 6.5           | <u>Toepassing Gemeentelijk KwaliteitsMenu</u>                                   | 119        |
| 6.6           | <u>Kwaliteitsverbeterende maatregelen</u>                                       | 119        |
| 6.7           | <u>Kwaliteitsbijdragen</u>  | 121        |
| 6.8           | <u>Kwaliteitsfonds</u>  | 129        |
| 6.9           | <u>Kwaliteitscommissie</u>  | 129        |
| 6.10          | <u>Handhaving</u>   | 130        |
| 6.11          | <u>Monitoring</u>   | 131        |
| 6.12          | <u>Beoordeling ruimtelijke initiatieven</u>                                     | 131        |
|               | <b><u>Bijlagen</u></b>  | <b>133</b> |
| 1             | <u>Literatuurlijst</u>  | 135        |
| 2             | <u>Deelnemers externe klankbordgroepen</u>                                      | 137        |
| 3             | <u>Begrippen en afkortingen</u>   | 138        |
| 4             | <u>Lijst met kaartbeelden, tabellen en illustraties</u>                         | 147        |
| 5             | <u>Overzicht nationaal, provinciaal en regionaal ruimtelijk relevant beleid</u> | 148        |
| 6             | <u>Toelichting op kwaliteitsbijdragen per ontwikkeling</u>                      | 168        |
| 7             | <u>Speerpunten stedelijk gebied</u>   | 171        |
| 8             | <u>Kwaliteitsverbeterende projecten</u>   | 181        |
| 9             | <u>Ontwerprichtlijnen per landschapstype</u>                                    | 190        |
| 10            | <u>Beoordeling initiatief nieuwe ruimtelijke ontwikkeling</u>                   | 198        |
| 11            | <u>Mogelijkheden voor kostenverhaal</u>   | 202        |
| 12            | <u>Cultuurhistorische ensembles</u>   | 203        |



## Ontwikkelen met kwaliteit!

De gemeente Echt-Susteren heeft veel kwaliteiten: ons grote buitengebied is een unieke mix van landbouw, natuur, landschap, water en cultuurhistorie. Niet alleen mooi voor recreanten en toeristen, maar ook voor de mensen die er wonen en werken. Ook het stedelijk gebied kent een grote variatie: een opvallend hoog voorzieningenniveau in de kern Echt en daaromheen veel kleinere kernen met elk hun eigen authentieke sfeer en karakter. Wie in deze gemeente woont, voelt zich hier thuis en is meestal heel betrokken bij zijn omgeving.

Zowel ons buitengebied als ons stedelijk gebied zijn volop in beweging. Denk bijvoorbeeld aan de schaalvergroting in de landbouw, de afname van het aantal agrarische bedrijven en daardoor het vrijkomen van agrarische bebouwing, de steeds grotere behoefte aan het doorbrengen van vrije tijd in het buitengebied, de bevolkingskrimp en de toenemende roep om duurzaam en zorgvuldig om te gaan met onze ruimte.

Door deze ontwikkelingen is ons buitengebied de afgelopen jaren verder versteend. Natuur en landschap staan steeds meer onder druk en krijgen soms niet de kansen die ze zouden moeten krijgen. In het stedelijk gebied zien we een toenemende leegstand van woningen, bedrijfskavels en winkelpanden. Dit draagt niet bij aan de leefbaarheid van onze gemeente.

Om het tij te keren hebben we een toekomstvisie voor onze gemeente ontwikkeld. Hierbij is rekening gehouden met nationale, provinciale en regionale uitgangspunten. En natuurlijk ook met internationale afspraken uit Euromosa-verband. De visie benadrukt onze aandacht voor de bescherming en verbetering van de karakteristieken van ons unieke buitengebied en geeft sturing om de leefbaarheid in al onze kernen zo optimaal mogelijk te houden. We kiezen voor een benadering waar ontwikkelingen binnen flexibele kaders worden toegestaan indien de kwaliteiten van het buitengebied en het stedelijk gebied er per saldo ook op vooruit gaan. Deze benadering sluit aan bij de systematiek van het 'Limburgs KwaliteitsMenu'.

De visie vormt de basis voor al ons handelen; zij maakt vóóraf voor iedereen die een initiatief of project aandraagt inzichtelijk of en zo ja hoe deze ontwikkeling kan plaatsvinden. We realiseren ons daarbij terdege dat de samenleving niet maakbaar is en de toekomst niet te voorspellen. En dat de steeds mondigere burgers en maatschappelijke organisaties op diverse terreinen een veranderde rol en positie verwachten van de overheid. Deze structuurvisie is daarom opgebouwd als een flexibel plan dat met de benoeming van ruimtelijke principes en afwegingskaders handvaten biedt om de onzekere toekomst goed voorbereid tegemoet te treden. En dat kansen biedt om positief te reageren op initiatieven uit het veld, mits zij meer dan in het verleden respect hebben voor ons mooie landschap en de bestaande bebouwing én een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van een gebied.

Namens de gemeenteraad danken wij allen die hebben meegewerkt aan de totstandkoming van deze visie. We vertrouwen erop dat we bij de uitvoering van deze visie ook weer op uw meedenken en daadwerkelijke hulp kunnen rekenen. Zo zorgen we er samen voor dat we nog tot in de lengte der jaren kunnen genieten van ons mooie buitengebied en dat het goed toeven blijft in onze mooie kernen!

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,

Wethouder J. Dijcks (portefeuillehouder structuurvisie)

## Samenvatting

### Aanleiding structuurvisie

De gemeente Echt-Susteren heeft veel kwaliteiten. Wie in deze gemeente woont, voelt zich hier thuis en is meestal heel betrokken bij zijn omgeving. Ook de recreant weet steeds vaker de weg naar onze gemeente te vinden.

Zowel ons buitengebied als ons stedelijk gebied zijn echter volop in beweging. Er is schaalvergroting in de landbouw, er stoppen steeds meer agrarische bedrijven, er is meer behoefte aan het doorbrengen van vrije tijd in het buitengebied, de bevolking krimpt, het internet-winkelen neemt toe, de rijksmiddelen voor natuur nemen drastisch af etc. Door deze ontwikkelingen is ons buitengebied de afgelopen jaren verder versteend en in onze kernen zien we een toenemende leegstand. Dit draagt niet bij aan de leefbaarheid van onze gemeente.

Met deze toekomstvisie voor onze gemeente willen we het tij keren: we benadrukken de bescherming en verbetering van ons unieke buitengebied en sturen gericht om de leefbaarheid in al onze kernen te optimaliseren. We kiezen voor een benadering waar ontwikkelingen worden toegestaan indien de kwaliteiten van het buitengebied en de kernen er per saldo ook op vooruit gaan. Deze benadering sluit aan bij de ideeën van de provincie Limburg. Ons beleid biedt volop kansen om positief te reageren op initiatieven uit het veld. Voorwaarde is wel dat initiatieven meer dan in het verleden respect hebben voor ons mooie landschap en de bestaande bebouwing én dat ze een duurzame bijdrage leveren aan kwaliteitsverbetering van onze gemeente.

### Doelstellingen voor buitengebied en stedelijk gebied

Voor zowel ons buitengebied als het stedelijk gebied formuleert de structuurvisie een aantal ambities. Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het halen van onze algemene doelstelling om ook in 2025 en lang daarna een aantrekkelijke gemeente te zijn waar het prettig wonen, werken en recreëren is.

#### Buitengebied

1. Rust en ruimte in ons buitengebied behouden en waar mogelijk versterken;
2. Verdere verstening tegengaan;
3. Vergroting van de contrasten tussen de aanwezige landschappen;
4. Komen tot een groen-blauwe ecologische ladder;
5. Behoud van een economisch gezonde, duurzame agrarische sector met het juiste bedrijf op de juiste plek;
6. Ruimte bieden aan een breed georiënteerde plattelandseconomie;
7. Het zijn van een toeristisch-recreatieve schakel in de Euregio.

#### Stedelijk gebied

1. Realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
2. Gericht ruimtegebruik voor en door alle typen bedrijven;
3. Concentratie van verstedelijking gericht op behoud van een onderscheidend detailhandelsaanbod;
4. Concentratie en combinatie van maatschappelijke voorzieningen;
5. Behoud van (be)leefbare kernen;
6. Optimale bereikbaarheid van stedelijke functies;
7. Het zijn van een veilige en duurzame gemeente.

## Leidende principes bij elke ruimtelijke afweging

Om onze visie en ambities te realiseren, hanteren we bij al onze ruimtelijke (locatie)keuzes zes leidende principes. Deze dragen ertoe bij dat meer dan tot nu toe het geval is geweest ruimtelijke kwaliteit leidend is bij ons dagelijks handelen, zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied. Vaak zal een combinatie van thema's bruikbaar zijn, waardoor een optimale belangenafweging wordt verkregen.

1. Meer aandacht voor de onderste lagen (bodem, water, landschap, natuur, cultuurhistorie en infrastructuur);
2. Zorgvuldig ruimtegebruik (met oog voor beeldkwaliteit én economie);
3. Grensoverschrijdend denken en handelen;
4. Tegengaan van verdere verstening van het buitengebied;
5. Kwaliteit belangrijker dan kwantiteit;
6. Bereikbaarheid belangrijker dan aanwezigheid of nabijheid.

### Totstandkoming structuurvisie

De gemeente-Echt-Susteren koos er bewust voor om burgers en belangenorganisaties uitgebreid te betrekken bij het maken van de visie via een traject van 'inventarisatie en meningpeiling'. Gewerkt is met burgerenquêtes, klankbordgroepen en een groots arena-debat waarin politici samen met externe organisaties de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid bepaalden. Deze hoofdlijnen vormden de basis voor deze structuurvisie. Ingebrachte inspraakreacties en zienswijzen droegen bij aan de kwaliteit van de structuurvisie. Op 12 december 2012 is de visie in de gemeenteraad vastgesteld.

### Status structuurvisie

De gemeenteraad moet zich aan haar structuurvisie houden. De bestemmingsplannen en ons sectoraal beleid moeten ermee in lijn zijn. Voor inwoners en ondernemers geeft de visie inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden die er zijn in een bepaald gebied. De structuurvisie is voor een burger niet direct bindend, dat is alleen het bestemmingsplan.

## Beleid om de visie te realiseren en ambities te halen

Naast de ruimtelijke hoofdprincipes is er concreet beleid voor elk beleidsveld in de structuurvisie opgenomen.

### Landschap en cultuurhistorie

We willen dat het landschap maximaal bijdraagt aan ons woon, werk- en leefklimaat. Belangrijkste daarbij is dat een omslag in het denken over de inrichting van de ruimte ingezet wordt: vanaf nu gaan schaal en kenmerk van elk landschapstype bepalen wat er aan andere functies mogelijk is.

We onderscheiden in Echt-Susteren zes landschapstypen: het Maasdal, de Beekdalen, de Oude Ontginningen, de Landduinen, de Jonge Ontginningen en het Hoogterras (incl. steilrand). Ons streven is om de identiteit van elk landschapstype en daarmee de contrastrijkheid van ons buitengebied te vergroten. Insteek van ons beleid is dat een nieuwe ontwikkeling te allen tijde bijdraagt aan de versterking van de 'kwaliteit' ofwel de kenmerken van het landschap waarin de locatie is gelegen.

Naast landschap zal ook cultuurhistorie benut worden als inspiratiebron bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. 'Behoud door ontwikkeling' is daarbij het adagium.

### Natuur en water

We willen een 'ecologische ladder' realiseren die bestaat uit met elkaar verbonden natuurgebieden, en deze aan laten sluiten op gemeentegrensoverschrijdende delen van deze ladder. De hoofddelen van de ladder lopen in noord-zuid-richting en de sporten (o.a. in de vorm van beeklopen) in oost-west-richting. Tussen de stijlen en sporten van de groenblauwe ladderstructuur wordt gestreefd naar een aantrekkelijk agrarisch cultuurlandschap. In de ecologische ladder wren we onomkeerbare kapitaalintensieve ontwikkelingen die de realisering van de ladder (op termijn) in gevaar brengen.

Ten aanzien van het thema 'water' geldt dat we binnen de ladder 'blauwe natuur' willen ontwikkelen. Andere waterdoelen zijn vernatting van natuurgebieden, het vergroten van de sponswerking van het landschap, het voorkomen van wateroverlast en het behouden van goed en voldoende drinkwater.

### Landbouw

In ons buitengebied blijft de agrarische sector de ruimte krijgen, behalve in gebieden die behoren tot onze 'ecologische ladder' of waar het landschap geen te grote agrarische ontwikkelingen kan dragen. In die gebieden zetten we in op behoud en versterking van natuur- en landschapswaarden. We werken volgens het adagium 'het juiste bedrijf op de juiste plek': grootschalig en intensief agrarisch ondernemen in onze gemeente is mogelijk in de twee daarvoor aangewezen landbouwontwikkelingsgebieden. In extensiveringsgebieden daarentegen hebben (natuur)waarden voorrang op het landbouwbelang. In het tussengelegen 'verwevingsgebied' zijn er ook nog ontwikkelmogelijkheden voor de landbouw. Bij ons beleid maken we onderscheid tussen grondgebonden bedrijven en niet-grondgebonden bedrijven. Bij elke ontwikkeling is inpassing in het omliggende landschap vereist.

We blijven in het buitengebied ook ruime mogelijkheden scheppen voor verbrede landbouw. Daarnaast zijn er meer mogelijkheden voor functieverandering, met name in vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing.

### Werken in het buitengebied

We willen ruimte bieden voor andere, met landbouw en natuur combineerbare functies die goed inpasbaar zijn in het landschap en tegelijkertijd de leefbaarheid van het buitengebied en de plattelandseconomie een impuls geven. Een onderscheid wordt gemaakt tussen wel en niet aan-het-buitengebied-gebonden bedrijven.

Naast functieverandering blijft in het buitengebied ook functieverbreiding toegestaan. Wij streven er ook hierbij naar dat de functieverbreiding leidt tot verbetering van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing (VABs) wordt in het merendeel van de gevallen toegejuicht. Diverse hergebruiksvormen zijn mogelijk. Naast hergebruik van VABs zetten we in op sloop van VABs.

### Recreatie en Toerisme

Recreatie is van toenemend belang voor onze gemeente, zowel in het stedelijk gebied als in het buitengebied. We willen het (extensief) toeristisch en recreatief aanbod binnen onze gemeente dan ook vergroten. Bij kleinschalige dagrecreatie denken we aan aan-het-buitengebied-gebonden vormen van recreatie als boerengolf, maïsdoelhoven, theetuinen en pleisterplaatsen. We willen onszelf profileren als 'schakel in de Euregio'. Verder blijven we het aanbod vergroten van ommetjes, struinpaden en mountainbikeroutes, gaan we de (Grens) Maas en het Julianakanaal beter benutten en gaan we bestaande recreatieve verbindingen in de gemeente optimaliseren.

We zijn ook positief over initiatieven voor kleinschalige verblijfsrecreatie zoals, kamperen bij



de boer. Verder geven we zowel in de kernen als in het buitengebied meer mogelijkheden voor het starten van een Bed & Breakfast of klein pension. Bij grootschaligere verblijfsrecreatie willen we een kwaliteitsslag realiseren. Nieuwe grootschalige verblijfsrecreatie in het buitengebied is in principe niet gewenst. Alleen initiatieven die onderscheidend en vernieuwend zijn maken kans op realisatie.

### Wonen

We hebben als gemeente teveel woningbouwlocaties in beeld voor de vraag die er tot 2025 is. We maken scherpe keuzes om verdere leegstand te voorkomen en te zorgen dat we een aantrekkelijke woongemeente blijven. We hanteren hierbij een aantal principes en afwegingscriteria.

Nieuwe woningen in (hoofd)kernen hebben nadrukkelijk de voorkeur boven nieuwe woningen in het buitengebied. Verder bouwen we in elke kern waar kwantitatief en kwalitatief behoefte aan is. De kleine kernen bouwen daarbij voor de natuurlijke behoefte van elke kern. De hoofdkernen Echt en Susteren bouwen aanvullend voor de migratie. We hanteren bij al onze nieuwbouwplannen een strategie van faseren, doseren of stopzetten. Ook sloop en verdund terugbouwen worden in de planning meegenomen. De structuurvisie geeft handvaten om bestaande en toekomstige woningbouwinitiatieven in het stedelijk gebied af te wegen.

Ten aanzien van het buitengebied geldt dat het toevoegen van nieuwe woningen ongewenst is. Incidentele nieuwbouw is enkel nog onder voorwaarden mogelijk. Ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn er meer mogelijkheden. Voorzieningen voor mantelzorg in of bij de woning voor zorg aan gehandicapte, zieke of oudere familieleden zijn onder voorwaarden mogelijk.

### Intrekking particuliere bouwrechten

Er zijn veel niet gebruikte particuliere woningbouwrechten in onze gemeente. Ze vormen een onzekere factor voor het gemeentelijk woningbouwprogramma. Om deze onzekerheid te verkleinen willen we het aantal particuliere bouwrechten verminderen. Daarom gaan we vanaf nu actief gebruik maken van de mogelijkheid om bij bestemmingsplanherzieningen bouwrechten die nog niet zijn benut in te trekken. Met het verlenen van nieuwe bouwrechten zijn we zeer terughoudend. Ook vragen we een bijdrage ten behoeve van kwaliteitsverbetering elders in het stedelijk gebied en stellen we een deadline voor realisatie.

### Detailhandelsvoorzieningen

Onze gemeente beschikt over een hoeveelheid detailhandelsoppervlak die groter is dan in veel andere gemeenten van vergelijkbare schaal. Met name het winkelgebied in Echt heeft een groot aanbod en een bovenlokale functie. Om een florerend detailhandelsapparaat te houden gaan we sterker dan voorheen focussen op de kernwinkelgebieden in Echt en Susteren. Voor de overige kernen en wijken geldt dat het aanbod zich met name moet richten op de dagelijkse behoeften voor de omliggende kern of wijk. Bestaande niet-dagelijkse detailhandel blijft de ruimte houden om te bestaan, maar er wordt geen nieuwe op de niet-dagelijkse-behoeften-gerichte detailhandel toegestaan.

Hoofddoel in ons hoofdwinkelcentrum in Echt is komen tot een krachtig functionerend centrum. Bij het toewijzen van nieuwe vestigingslocaties voor detailhandelsbedrijven in Echt voeren we gericht beleid: Bij voorkeur zien we dat een detailhandelsbedrijf zich vestigt in het 'kernwinkelgebied'. Als dat niet lukt, heeft de 'randzone' de voorkeur. Pas in de laatste plaats is vestiging in de aan de randzone grenzende 'pdv-gdv-locatie' aan de orde.

### Maatschappelijke voorzieningen

Echt-Susteren is een gemeente met een sterke sociale cultuur en een bloeiend verenigingsleven. De meeste kernen of wijken beschikken van oudsher over diverse maatschappelijke voorzieningen. We vinden het belangrijk dat er ook in de toekomst een dekkend aanbod van gemeenschapshuizen en sportaccommodaties voorhanden is en blijft. Daarom maken we scherpe keuzes. Uitgangspunt daarbij is dat bereikbaarheid van een voorziening belangrijker is dan nabijheid of aanwezigheid ervan. Ander uitgangspunt is dat kwaliteit van de voorziening belangrijker is dan de kwantiteit. Het doel is dat alle voorzieningen die we in onze gemeente hebben toekomstbestendig zijn en multifunctioneel bruikbaar. Verenigingen worden actief gestimuleerd tot samenwerking. Het streven is minimaal één multifunctionele accommodatie per kern, en in Echt twee of drie.

Ten aanzien van sportvoorzieningen is het streven om binnen- en buitensport te koppelen en waar mogelijk te clusteren. Ten aanzien van basisonderwijs geldt dat waar bestaande (basis)scholen niet in stand kunnen worden gehouden, gestreefd wordt naar voldoende bereikbaarheid van de nabijgelegen scholen.

### Bedrijventerreinen, bijzondere detailhandel en kantoren

We willen een gemeente zijn waar het goed werken is. Onze goed ontsloten ligging aan A2/A73 en bij een spoorlijn en kanaal biedt hiertoe volop kansen. Momenteel is er een sterk vertraagde vraag naar nieuwe bedrijfskavels en kantoorpanden. We stellen onze ambities daarom bij en zetten met name in op het verbeteren van kwaliteit en uitstraling van bestaande bedrijfskavels en -panden.

Er is nog direct uitgeefbaar bedrijventerrein voorhanden. Ook komt er herbruikbaar of inten-siever te benutten terrein beschikbaar door herstructurering van bestaande terreinen. Zorgvuldig ruimtegebruik, het voorkomen van oneigenlijk gebruik van terreinen en een gericht uitgiftebeleid zijn de kernbegrippen van ons bedrijventerreinenbeleid.

Nabij het centrum van Echt is een locatie aangewezen voor perifere en grootschalige detailhandel (pdv/gdv). Elders in de gemeente wijzen we geen aparte pdv-/gdv-locaties aan.

Zelfstandige kantoren zijn uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik niet gewenst op bedrijventerreinen. Uitzonderingen zijn afweegbaar als het de entree van onze terreinen en kernen meer allure kan geven. Alle overige kantoorfuncties dienen in het reguliere stedelijk gebied te geplaatst te worden.

#### **Hergebruik dakpannenfabriek De Valk**

Belangrijk monument voor de provincie Limburg en onze gemeente is de voormalige dakpannenfabriek De Valk te Echt. Het gebouw is een cultuurhistorische parel en weerspiegelt met al zijn grootsheid de kleiwinning die in dit deel van Nederland een belangrijke rol heeft gespeeld. Het streven is om in de komende planperiode over te gaan tot hergebruik van deze locatie, waarbij in eerste instantie gefocust wordt op de monumentale delen van het complex. Hergebruik van het complex zal een positieve uitstraling hebben op het nabij gelegen kernwinkelgebied van onze gemeente en op de entree van Echt vanaf de A2. De nieuwe functie moet een positieve bijdrage leveren aan Echt-Susteren en mag geen negatieve invloed hebben op het nabijgelegen detailhandelsgebied.

### Openbare ruimte

De gemeente Echt-Susteren bestaat uit negen kernen en diverse gehuchten met elk een eigen specifiek karakter. We willen die eigen identiteiten behouden en versterken. Dit wordt onder andere bereikt door een onderscheidende inrichting van de openbare ruimte. Bij dorpsentrees zetten we in op verhoogde beeldkwaliteit. We streven ernaar dat de openbare ruimte bijdraagt aan het welzijn van onze inwoners en aan het halen van onze toeristisch-recreatieve doelen. Verder vinden we het van belang dat al onze kernen, wijken en buurten veilig en leefbaar zijn.

### Infrastructuur

We streven we naar een goede doorstroming van goederen en personen, met name rond onze (te ontwikkelen) woon- en werklocaties. We voorzien geen nieuwe doorsnijdingen van ons landschap meer voor snelverkeer. Wel zullen we de kwaliteit van de bestaande wegen waar nodig (blijven) verbeteren. Ten aanzien van langzaam verkeer geldt dat we kernen en waardevolle (recreatieve) punten en voorzieningen met elkaar willen verbinden en bereikbaar maken. Ook de (verkeers)veiligheid binnen onze kernen zullen we verbeteren. Verder heeft de bereikbaarheid van hulpdiensten onze aandacht als ook het bieden van voldoende parkeergelegenheid. Ten aanzien van openbaar vervoer geldt dat gestreefd wordt naar het creëren van toegankelijk vervoer (met name voor minder mobiele groepen) vanuit de diverse kernen naar in elk geval de hoofdkernen Echt en Susteren.

### Externe veiligheid en duurzaamheid

We streven ernaar om een veilig leef- en werkklimaat te scheppen voor onze burgers en bedrijven. Situaties waarbij sprake is van onaanvaardbare externe veiligheidsrisico's of knelpunten willen we voorkomen. We hebben hiertoe in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming oog voor veiligheid.

Daarnaast streven we ook duurzame ontwikkeling na. We zullen kansen grijpen en creëren voor innovatieve en duurzame concepten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

### Samen aan de slag voor onze mooie gemeente!

Het blijven van een vitale gemeente lukt alleen door intensieve samenwerking tussen burgers, ondernemers, overheden en maatschappelijke organisaties. Burgers en ondernemers geven de toekomst van onze gemeente vorm: zij innoveren, produceren en participeren. Maatschappelijke organisaties spelen daarbij een cruciale ondersteunende rol. De rol van de gemeente (en provincie) is die van gebiedsautoriteit: partijen met elkaar verbinden, aanzetten tot vernieuwing en de wettelijke taak invullen om ruimtelijk-economische randvoorwaarden te creëren en te handhaven.

Bij het stellen van die randvoorwaarden realiseren we ons dat de samenleving verandert. We kiezen ervoor als overheid vanuit een heldere visie te sturen op hoofdlijnen en randvoorwaarden in plaats van via strakke regels en normen. Binnen die visie kunnen burgers, ondernemers en organisaties voor eigen invulling en realisatie zorgen. Hierdoor ondersteunt de overheid het oplossen van maatschappelijke problemen in plaats van ze over te nemen. Oplossingen die burgers en ondernemers zelf bedenken en implementeren hebben immers veel meer draagvlak en zijn beter volhoudbaar. Samen zetten we zo de schouders onder een blijvend vitaal Echt-Susteren!



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) zijn gemeenten verplicht om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een structuurvisie vast te stellen voor hun gehele grondgebied. Een dergelijke visie geeft de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen en het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid aan<sup>1</sup>. De structuurvisie gaat ook in op de wijze waarop de gemeente van plan is die voorgenomen ontwikkeling te verwezenlijken. Tevens biedt de structuurvisie de mogelijkheid om optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden tot kostenverhaal die de Wro en de Grex-wet bieden.

Een andere reden om deze structuurvisie op te stellen, is dat zij de basis biedt om nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken en tegelijkertijd inkomsten te genereren om de kwaliteit van het buitengebied te versterken. Dit is in lijn met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en het daarin opgenomen Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Dit LKM is in deze visie vertaald naar het gemeentelijk schaalniveau en vormt de basis voor het vragen van een kwaliteitsbijdrage voor ontwikkelingen buiten de rode contour.

## 1.2 Doel

Deze visie geeft koers en richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Echt-Susteren. Omdat de toekomst niet te voorspellen is, heeft deze visie niet als doel precies vast te leggen welke ruimtelijke functie waar komt. Wel toont ze aan dat ook in de onbekende toekomst bewust kiezen voor het al dan niet toelaten van nieuwe ruimtelijke initiatieven noodzakelijk is. Daartoe biedt ze een afwegingskader op basis waarvan in de toekomst ruimtelijke keuzes te maken zijn en ontwikkelingen gestuurd kunnen worden. Benoemd wordt daarbij waar welke prioriteiten gelden en waarom. Hiertoe is een belangenafweging gemaakt tussen alle ruimtelijke functies, is ingezoomd op de draagkracht van de in onze gemeente aanwezige landschappen en vervolgens benoemd waar welke ontwikkelingen acceptabel dan wel wenselijk zijn. Voor alle ruimtelijke functies wordt het beleid op hoofdlijnen benoemd. Ook is aangegeven hoe tot daadwerkelijke realisatie wordt gekomen.

In tegenstelling tot de structuurvisie, richten de (momenteel te actualiseren) bestemmingsplannen zich op de voorspelbare en bekende toekomst. Ze leggen voor het merendeel de huidige situatie en de voorspelbare toekomst van het buitengebied en het stedelijk gebied vast. Tevens zullen de bestemmingsplannen het beleid uit de structuurvisie, voor zover dat nodig is, verder uitwerken en vastleggen.

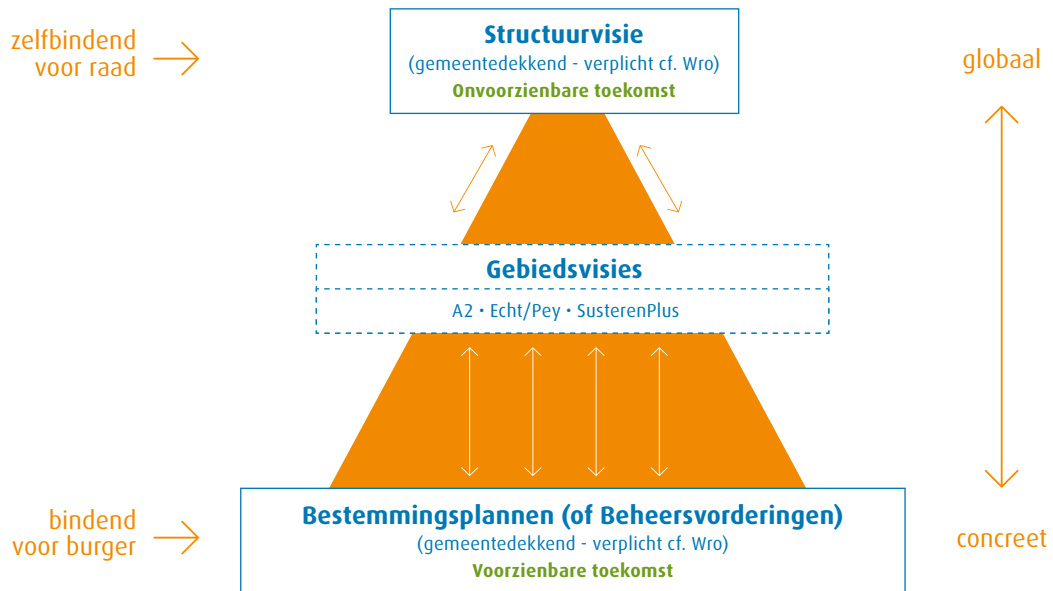
De structuurvisie heeft dus een dubbelfunctie: enerzijds onderbouwt de visie de bestemmingsplannen, anderzijds geeft ze de mogelijkheid om in de 'onbekende toekomst' keuzes af te wegen en via een wijziging of (partiële) herziening van het bestemmingsplan mogelijk te maken. Op basis van deze visie kunnen:

1. Ruimtelijke initiatieven in het buitengebied en het stedelijk gebied worden afgewogen en indien gewenst via een projectplan, wijzigingsbevoegdheid of partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt;
2. Financiële bijdragen worden gevraagd ten behoeve van kwaliteitsverbeterende maatregelen

---

<sup>1</sup> Beleids thema's die niet of nauwelijks een ruimtelijke component hebben (bv. implementatie WMO) komen daarom niet aan de orde in deze structuurvisie.

- in het buitengebied en het stedelijk gebied;
- 3. 'Sterfhuisconstructies' in gang worden gezet ten behoeve van het intrekken van bestaande, niet benutte bouwtitels en het wijzigen van ongewenste bestemmingen;
- 4. Voorkeursrechten worden gevestigd op grond van Wet voorkeursrecht gemeenten.



Illustratie 1: Beleidsdriehoek ruimtelijke ordening

### 1.3 Status

De structuurvisie is (intern) bindend voor de gemeente en zal door de gemeenteraad dienen als leidraad bij toekomstige ruimtelijke beslissingen. Zowel de gemeenteraad als het College van Burgemeester en Wethouders nemen de visie als uitgangspunt bij hun handelen en als basis bij het opstellen van bestemmingsplannen. Binnen de kaders van de structuurvisie heeft het College de ruimte om maatwerk te leveren, mits dat in lijn is met het gedachtegoed uit en de grondbeginselen van deze visie.

Externe organisaties en burgers zijn vrij de gemeente aan haar structuurvisie te houden. De raad kan alleen gemotiveerd afwijken van de structuurvisie. Voor de burger zijn enkel de bestemmingsplannen juridisch direct bindend. De raad heeft te allen tijde de mogelijkheid om de structuurvisie, of delen ervan, aan te passen.

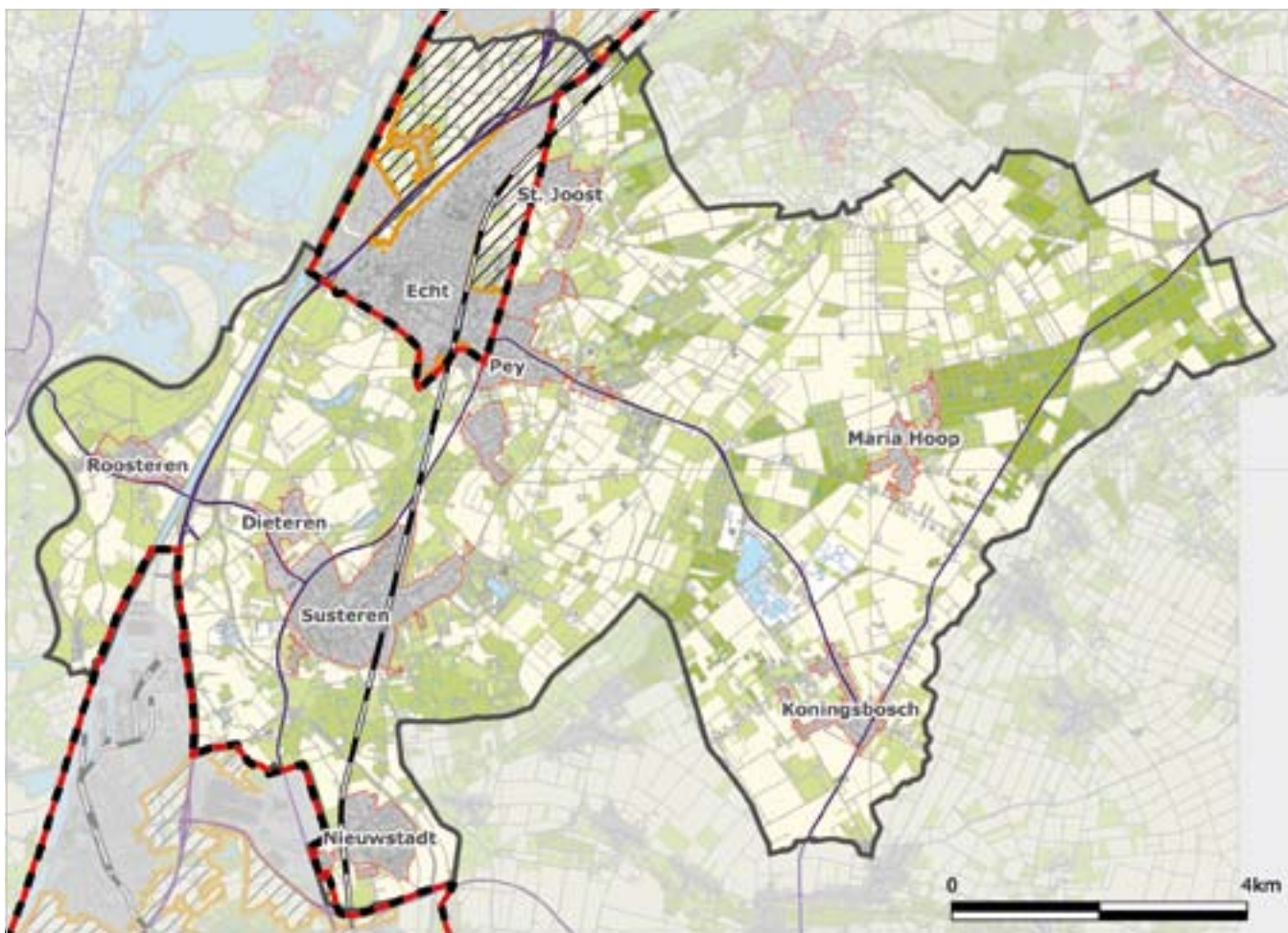
### 1.4 Plangebied

De structuurvisie behelst het gehele grondgebied van de gemeente Echt-Susteren. Zij heeft zowel betrekking op het buitengebied als op het stedelijk gebied. Het plangebied is aangeduid op [kaart 1](#).

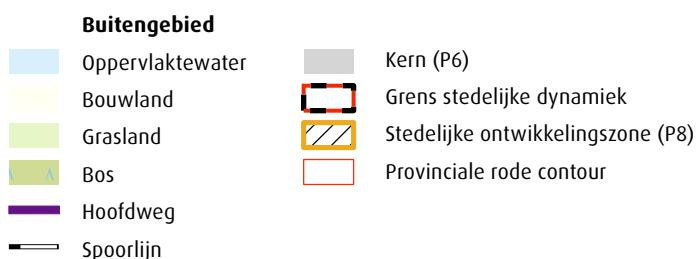
### 1.5 Totstandkoming

Op 29 september 2011 gaf de gemeenteraad met de Startnotitie Structuurvisie de opdracht een structuurvisie op te stellen.

Belangrijke basis voor de structuurvisie vormde de Concept-Strategische Visie 2020. Deze is tot stand gekomen middels een intensief overlegtraject met de bevolking. Zo werden



Kaart 1: Plangebied Structuurvisie



er o.a. in najaar 2008 'luistersessies' gehouden in negen kernen. Deze input is aangevuld met een nieuwe meningpeiling onder bevolking en ondernemers via het Waekblaad en de gemeentelijke website in het najaar van 2011. Ruim 200 personen vulden hiertoe een enquête buitengebied en/of stedelijk gebied in en voegden persoonlijke reacties toe. Daarnaast is zowel thematisch als gebiedsgericht gesproken met twee divers samengestelde klankbordgroepen van lokale, regionale en provinciale specialisten met kennis van het buitengebied respectievelijk het stedelijk gebied (zie bijlage 2). De levendige discussies in de klankbordgroepen en de reacties van de burgers maken duidelijk dat de betrokkenheid van een ieder bij onze gemeente groot is.

Daarnaast hebben vier opiniërende gesprekken plaatsgevonden met de gemeenteraad en de commissies Ruimtelijke Ordening (RO) en Maatschappelijke Voorzieningen (MV). Deze 'benen-op-tafel'-gesprekken waren erop gericht om, zonder politieke standpunten in te nemen, met elkaar in gesprek te gaan over het buitengebied en het stedelijk gebied. Gezien de opkomst en de geanimeerde discussies is dit doel zeker gehaald.

Als afsluiter van de fase van meningpeiling vond in februari 2012 een arena-debat plaats met raads- en commissieleden én leden van de externe klankbordgroepen. Tijdens deze



bijeenkomst werd gezamenlijk de koers bepaald van deze voorliggende structuurvisie, zowel voor het buitengebied als voor het stedelijk gebied. Dit gebeurde door het aannemen van ruim 30 uitgangspunten. Al deze uitgangspunten zijn in deze structuurvisie verwerkt.

De structuurvisie bundelt de veelheid aan bestaand ruimtelijk beleid dat er is op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Op een paar vlakken zijn nieuwe beleidskeuzes gemaakt of afwegingskaders toegevoegd. Het gaat daarbij om zaken waar nog geen beleid voor was en het wel wenselijk is een koers te bepalen (bv. paardensector) of zaken waar door nieuwe inzichten beleidswijzigingen nodig waren (bv. rondom woningbouwprogrammering).

Na vaststelling van het voorontwerp door het college van Burgemeester en Wethouders op 13 maart 2012, heeft (in het kader van art. 3.6.1 Bro) van 27 maart tot 4 mei 2012 vooroverleg plaatsgevonden met buurgemeenten, provincie en waterschap. Er zijn 25 inspraakreacties binnengekomen. Op basis hiervan zijn de teksten op onderdelen aangepast. Tevens hebben in april en mei 2012 brainstormsessies plaatsgevonden over de toekomst van Echt centrum. Op 10 juli 2012 is een ontwerpvisie door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld en van 13 augustus t/m 24 september ter inzage gelegd.

18 zienswijzen kwamen binnen. Deze zijn verwoord en beantwoord in een Nota van Zienswijzen en Antwoord. Tevens is een Nota van Wijzigingen opgesteld waarin ambtshalve wijzigingen benoemd zijn. Vervolgens is de visie door de gemeenteraad van Echt-Susteren vastgesteld op 12 december 2012. Binnen circa twee weken na vaststelling is de structuurvisie gepubliceerd en direct daarna in werking getreden. De structuurvisie ligt ter inzage bij de gemeentebalie. Tevens is hij te downloaden op [www.echt-susteren.nl](http://www.echt-susteren.nl) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Er is bij de digitale versie van de structuurvisie voor gekozen de planteksten niet in objectgerichte vorm beschikbaar te stellen.

## 1.6 Relatie met overig beleid en met bestemmingsplannen

Deze visie is opgesteld met inachtneming van zowel rijks-, provinciaal en regionaal beleid. Belangrijke bouwstenen voor deze visie waren het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, Nationaal Landschap Zuid-Limburg, Landschapvisie Zuid-Limburg, Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg, de nota Vitaal Platteland en een groot aantal provinciale beleidsregels, zoals de nota Teeltondersteunende voorzieningen en het Limburgs Kwaliteitsmenu. Tevens is rekening gehouden met het beleid rondom Natura2000, EHS, de Kaderrichtlijn Water en het regionale Woningbouwprogramma Noord- en Midden-Limburg.

Gemeentelijk beleid dat als basis diende was met name de Concept-Strategische Visie 2020, de Gebiedsvisies A2-zone en SusterenPlus, diverse vigerende bestemmingsplannen, Kaders voor woningbouwprogrammering Companen, de aanwezige Dorpsontwikkelingsplannen (DOPs) en (concept-)beleidsnotities op het vlak van WMO, gemeenschapshuizen, bedrijven-terreinen, retail, sport, archeologie en grondbeleid.

De structuurvisie vormt de verbindende schakel tussen het hoge abstractieniveau van het nationale, provinciale en regionale beleid en het concrete niveau van de (te actualiseren) gemeentelijke bestemmingsplannen. De gemeentelijke vertaling van het Limburgs Kwaliteits Menu (LKM) maakt onderdeel uit van voorliggend integraal afwegingskader voor het buitengebied.

De bestemmingsplannen geven de 'bekende toekomst' weer, de structuurvisie probeert juist handvaten te bieden om ook de 'onbekende toekomst' met een gerichte visie tegemoet te kunnen treden. De meeste ontwikkelingen kunnen met behulp van het bestemmingsplan



worden gerealiseerd. In de bestemmingsplannen zijn de bestaande rechten vastgelegd. Een 'nieuwe' ontwikkeling waar het bestemmingsplan niet in voorziet, wordt met behulp van deze visie beoordeeld (zie ook par. 6.12).

### 1.7 Plan-MER

Vaak wordt bij het opstellen van een structuurvisie een planologische milieueffectrapportage opgesteld. Doel van een milieueffectrapportage is om het milieubelang een volwaardige plek te geven in de besluitvorming over activiteiten die gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Een dergelijke plan-MER-plicht geldt voor wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plannen en programma's die kaderstellend zijn voor (toekomstige) m.e.r.(beoordelings)plichtige activiteiten of die een passende beoordeling behoeven in het kader van de Natuurbeschermingswet. Beoordelingsplichtige activiteiten zijn bijvoorbeeld ontwikkelingsmogelijkheden in de landbouw en de intensieve veehouderij.

Bij deze structuurvisie is er bewust voor gekozen geen plan-MER-procedure te doorlopen. Deze keuze komt voort uit een aantal overwegingen. Ten eerste geldt dat met deze structuurvisie in hoofdzaak is beoogd om bestaand beleid samenhangend in beeld te brengen. Er zitten dus weinig tot geen nieuwe ontwikkelingen in of beleidswijzigingen in die van (negatieve) invloed zijn op de milieukwaliteit. Zo heeft bijvoorbeeld het bestemmingsplan Buitengebied Echt (2005) en de daarin concreet begrensde landbouwontwikkelingsgebieden (LOGs) als basis gediend. De begrenzing van de LOGs is gebaseerd op het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg (2004) waar de gebieden als zoekgebied waren aangeduid. Voor dit reconstructieplan is een plan-MER uitgevoerd. Wij zien geen directe meerwaarde van het overdoen van deze plan-MER. Want omdat de structuurvisie een globaal karakter heeft, zal de plan-MER ook abstract en op hoofdlijnen zijn.

Ten tweede geldt dat we eind 2011 gestart zijn met de actualisatie van ons bestemmingsplan Buitengebied. In dit plan worden (in tegenstelling tot de structuurvisie) concrete normen gesteld aan de diverse ontwikkelmogelijkheden voor de landbouw en worden de keuzes uit deze structuurvisie verder uitgewerkt. We vinden het daarom wél meerwaarde hebben om in het kader van deze actualisatie een plan-MER-procedure te doorlopen die de keuzes nader beoordeeld. Het plan-MER-traject van het bestemmingsplan is zover mogelijk naar voren gehaald, zodat de uitkomsten van de procedure ook als onderbouwing benut kunnen worden bij de structuurvisie.

### 1.8 Leeswijzer

De structuurvisie is opgedeeld in drie delen: een visiedeel (deel A), een beleids- en landschapskader (deel B) en een uitvoeringsparagraaf (deel C). Deel A heeft de langste tijdshorizon, deel B is concreter en deel C is het meest dynamische deel van het plan. Dit deel kan bijvoorbeeld na elk nieuw coalitieakkoord worden bijgesteld op basis van de prioriteiten die de nieuwe raad stelt voor die bestuursperiode.

Deel A is de basis van de structuurvisie en tevens het meest statische deel ervan. Dit deel geeft een visie op de huidige gemeente en haar toekomst. Zes leidende principes worden genoemd die moeten bijdragen aan het realiseren van het gewenste toekomstbeeld. De visie is uitgesplitst naar een visie op het landschap in algemene zin, op het buitengebied en op het stedelijk gebied.

Deel B gaat in op de verschillende thema's die spelen in ons buitengebied en in het stedelijk gebied, zoals landschap en cultuurhistorie, natuur en water, landbouw, recreatie en toerisme,

bedrijventerreinen, wonen en infrastructuur. Per beleidsthema is aangeduid welk beleid de gemeente de komende jaren voert. Verder worden de zes landschapstypen die onze gemeente rijk is en die de basis vormen voor onze benadering van het buitengebied één voor één toegelicht. Per landschapstype worden benoemd welke ontwikkelingen (on)gewenst zijn, evenals kwaliteitsverbeterende maatregelen.

In deel C staat de uitvoering van de in Deel A benoemde visie centraal. Hiertoe wordt allereerst benoemd welke rol we voor ons als gemeente zien in de huidige samenleving. Vervolgens wordt ingezoomd op uitvoeringsinstrumenten zoals grondbeleid, fondsvorming, monitoring, handhaving etc.

De structuurvisie omvat daarnaast diverse thematische kaartjes en twee (losse) kaarten. Ze ondersteunen de teksten uit de delen A, B en C:

1. een kaart **Functionele zonering buitengebied**
2. een **Projectenkaart**, bestaande uit:
  - kaart **Speerpunten stedelijk gebied** (gebouwen en infra)
  - kaart **Kwaliteitsverbeterende projecten** (buitengebied en stedelijk gebied, niet-zijnde gebouwen).

# deel A: visie en principes

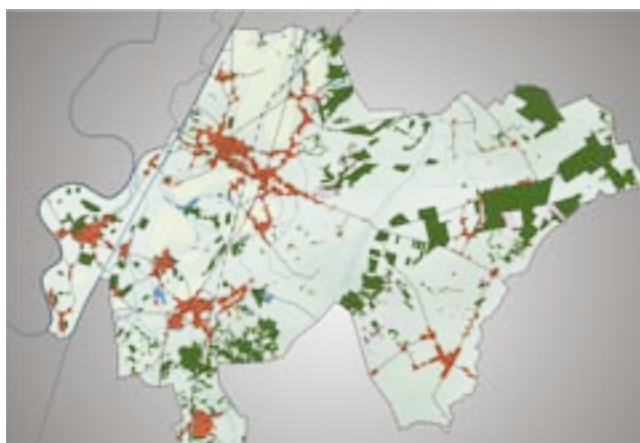
## 2 Visie op Echt-Susteren

### 2.1 Echt-Susteren: nu en in de toekomst

De gemeente Echt-Susteren heeft veel kwaliteiten: er is een flink aantal florerende bedrijven, een breed detailhandelsapparaat, een groot buitengebied met mooie natuurgebieden en afwisselende landschappen, diverse recreatieve mogelijkheden en een bloeiend verenigingsleven. De gemeente fungeert in veel opzichten als een knooppunt en scharnier tussen noord en zuid, en tussen oost en west. De gemeente verbindt landen, regio's, culturen en landschapstypen. Deze knooppunt- en scharnierpositie biedt grote kansen, die wij zowel voor de gemeente zelf als voor onze partners willen verzilveren. Daartoe zetten we in op het behoud van onze kwaliteiten en op het waar mogelijk vergroten en promoten ervan.

Om dit doel te halen moeten we alert zijn op actuele ontwikkelingen. In de samenleving speelt namelijk een aantal trends zoals klimaatverandering, hogere welvaartseisen, toenemend individualisme en sinds najaar 2008 een economische crisis. Verder zien we dat enerzijds de druk op de onbebouwde ruimte toeneemt door schaalvergroting in de landbouw, verandering van woonvoorkeuren, toenemende mobiliteitsbehoefte, ruimtebehoefte voor rivierverruiming en afgravingen, de groeiende behoefte aan ruimte voor ontspanning en vermaak en ontwikkelingen als gevolg van onze strategische knooppuntligging aan de A2 en A73. Anderzijds zien we dat de bevolkingsdaling en vergrijzing van de samenleving nu ook in Midden-Limburg zichtbaar is. De woningbehoefte krimpt hierdoor, er komt een andere huishoudenssamenstelling en daardoor vraag naar een ander type woning. Daarnaast hebben de veranderingen in bevolkingssamenstelling net als het explosief gebruik van internet en ICT invloed op het voorzieningenniveau. Tevens zien we dat grenzen tussen gemeenten en landen steeds meer vervagen en dat de waardering groeit voor natuur, rust en ruimte. Dit alles in een tijd van economische crisis, die ook zijn weerslag heeft op de ruimtelijke dynamiek binnen onze gemeente.

Om te voorkomen dat bovengenoemde trends die spelen in onze samenleving een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid van onze gemeente, is een gemeentelijke visie noodzakelijk. Deze visie zorgt dat de blik vooruit wordt gericht. Dat voortijdig nagedacht wordt hoe we de nog onzekere toekomst in zo goed mogelijke banen kunnen leiden. De visie is de basis voor al ons handelen, zowel op korte als op de langere termijn. Hij leidt tot keuzes in het gemeentelijk beleid voor het buitengebied en het stedelijk gebied. Het in een vroeg stadium maken van de juiste keuzes zorgt ervoor dat kansen die zich voordoen om het huidige niveau van leefbaarheid te behouden, worden gezien en gegrepen. Negatieve gevolgen van bovengenoemde trends kunnen daardoor tijdig worden onderkend, voorkomen of in goede banen geleid.



**Illustratie 2: Ontwikkeling occupatiepatroon Echt-Susteren  
1900-1960-2010**

Meer dan voorheen zal bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met het de onderste lagen van bodem, water, natuur en landschap. Contrasten in het landschap behouden en versterken we door vanaf nu te werken met een indeling in zes landschapstypen. De ruimtelijk-functionele structuur van een plek bepaalt in samenwerking met het omliggende landschap welke ontwikkelingen wel en welke niet, of slechts onder voorwaarden, zijn toegestaan.

Ook binnen het stedelijk gebied zullen meer dan voorheen duidelijke keuzes gemaakt worden om de leefbaarheid in elke kern op peil te houden en het hoge voorzieningenniveau van de gemeente als geheel te behouden. Daartoe zullen we het eigen karakter die elke kern van oudsher heeft benutten en verder uitbouwen. En we zullen bij dit alles, zowel

qua ligging als qua gemeente een schakelfunctie innemen tussen de vele in dit deel van de Euregio liggende landelijke kernen én in de nabijheid liggende grotere steden als Aken, Maastricht, Roermond, Sittard-Geleen, Eindhoven en Maaseik.

Dat alles met het doel om ook in 2025 en lang daarna nog steeds een aantrekkelijke gemeente te zijn met een hoog voorzieningenniveau, mooie natuur- en recreatiegebieden en een gezond economisch klimaat. We wachten daarom bovengenoemde ontwikkelingen niet passief af, maar sturen zelf actief om ze zo goed mogelijk te laten bijdragen aan een gemeente die bruist en waar het prettig wonen en werken is én blijft.

### **Kenmerken Echt-Susteren**

De huidige gemeente Echt-Susteren is in 2003 ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Echt en Susteren. De gemeente Echt-Susteren beslaat een oppervlakte van 10.347ha en heeft ruim 32.000 inwoners, verspreid over 24 kernen, waarvan het merendeel in de 9 grootste - door de raad in 2003 vastgestelde - kernen Echt, Susteren, Nieuwstadt, Peij, Koningsbosch, Sint Joost, Roosteren, Maria Hoop en Dieteren. De gemeente heeft een centrale ligging in Midden-Limburg tussen de grotere steden Sittard-Geleen en Roermond én een zeer aparte Euregionale ligging als gebied van 5 km breed tussen Duitsland (Waldfeucht en Selfkant) en België (Maaseik). Ze is hiermee het smalste stukje Nederland! De gemeente heeft als schakel tussen grote steden en meerdere landen een belangrijke woon-, werk- en detailhandelsfunctie. Leefbaarheid, bereikbaarheid en een goed voorzieningenniveau zijn belangrijke kernwaarden in de gemeente.

## **2.2 Visie op het buitengebied**

### **2.2.1 Trends en ontwikkelingen in het buitengebied**

Het buitengebied in onze gemeente omvat alles behalve de kernen en bedrijventerreinen. Het biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor natuur, water, land- en tuinbouw, recreatie, toerisme en kleinschalige bedrijfsfuncties.

Ten aanzien van natuur geldt dat deze onder druk staat van toenemende verstedelijking, uitbreiding van de landbouw en intensiever gebruik door de recreant. Tevens zijn er door bezuinigingen op rijksniveau flink minder financiële middelen om de gestelde natuurdoelstellingen te halen.

Rond het thema water noopt de klimaatverandering tot het nemen van maatregelen om wateroverlast tegen te gaan en zien we verder natuurlijk een blijvende behoefte aan voldoende schoon drinkwater.

Ten aanzien van de landbouw geldt dat deze sector van oudsher erg belangrijk is voor de gemeente Echt-Susteren. Zowel in economisch als in sociaal opzicht. De landbouw staat echter onder druk en er doen zich de komende jaren majeure veranderingen voor in de landbouwsector: Europese landbouwsubsidies worden afgebouwd, de grondprijzen stijgen, de overheid neemt maatregelen om milieuproblemen en (verspreiding van) dierziekten tegen te gaan en de consument vraagt om schone, diervriendelijke en veilige productiewijzen. Ook de toenemende waardering voor natuur en landschap, rust en ruimte legt een druk op de landbouw. Daarnaast zijn er mondiale landbouw-trends als toenemende schaalvergroting, intensivering van het grondgebruik en mechanisering.

De reacties van boeren op deze ontwikkelingen lopen uiteen. Er is een groep die inzet op intensivering en schaalvergroting. Ook is er een groep die overschakelt op kleinschalige, extensieve of gespecialiseerde vormen van landbouw zoals boomteelt. Een derde groep zoekt het in de verbrede landbouw, zoals agrarisch natuurbeheer en een boerenerf dat

steeds meer ook werkterrein wordt voor zorg, recreatie, zakelijke dienstverlening, horeca en detailhandel. Zowel streekproducten als biologische producten zijn in opkomst. Tot slot is er een groep die emigreert of stopt met het boerenbestaan. Op basis van landelijke inschattingen betreft deze laatste groep naar verwachting zo'n 30-50% van alle veebedrijven. Dit zal leiden tot vrijkomende bedrijfslocaties.

Op het vlak van recreatie valt op dat de burger steeds meer vrije tijd heeft en die steeds vaker doorbrengt in korte vakanties in het buitengebied. Het buitengebied wordt daarbij een soort consumptiegebied voor hem, waar hij volop wil fietsen, paardrijden, wandelen en cultuurhistorisch en landschappelijk gezien wil kunnen genieten.

### 2.2.2 Ambities voor het buitengebied

Voor ons buitengebied hebben we een aantal ambities geformuleerd. Deze worden hier kort benoemd en in hoofdstuk 3 nader uitgewerkt. Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het halen van onze algemene doelstelling om ook in 2025 en lang daarna een aantrekkelijke gemeente te zijn waar het prettig wonen, werken en recreëren is.

1. De rust en ruimte in ons buitengebied behouden en waar mogelijk versterken;
2. Verdere verstening tegengaan;
3. Vergroting van de contrasten tussen de aanwezige landschappen;
4. Komen tot een groen-blauwe ecologische ladder;
5. Behoud van een economisch gezonde, duurzame agrarische sector met het juiste bedrijf op de juiste plek;
6. Ruimte bieden aan een breed georiënteerde plattelandseconomie;
7. Het zijn van een toeristisch-recreatieve schakel in de Euregio.

### 2.2.3 Realisatie van de ambities voor het buitengebied

Om de hoofdfuncties natuur, landbouw en recreatie ieder voor zich en in onderling verband ook in de toekomst maximaal tot hun recht te laten komen, brengen we ze ruimtelijk bij elkaar waar dat nuttig is en scheiden we ze van elkaar waar ze elkaar dwars (dreigen te) zitten. Hiertoe is het buitengebied gezoneerd. Dat wil zeggen dat het in een aantal gebieden is verdeeld, waarin de ontwikkeling van sommige functies gestimuleerd en die van andere afgeremd wordt. De zonering wordt met name bepaald door beleid van hogere overheden. Daarnaast zijn voor de zonering zaken die we zelf waardevol achten van belang, zoals een 'ecologische ladder' van met elkaar verbonden natuurgebieden en het behouden van buffers tussen de verschillende kernen en gehuchten. In hoofdstuk 3 is dit alles verbeeld op de kaart 'functionele zonering'.

Door de oogbaren kijkend zijn op de kaart grofweg twee zones te zien: een groene zone en een agrarische zone. Aan het buitengebied gebonden recreatie kan zich, onder voorwaarden, meestal zowel in de groene als in de agrarische zone bevinden. Dit sluit aan bij de gedachte dat we de economische kracht van ons buitengebied ook bij de in de toekomst verwachte afname van agrarische bedrijven willen behouden en de vrijkomende agrarische bebouwing een nieuwe functie willen geven. Met ingang van deze structuurvisie bieden we daarom in ons gehele buitengebied meer ruimte voor nieuwe economische dragers, zoals (aan het buitengebied gerelateerde) recreatieve ontwikkelingen.

Indien een ontwikkeling past binnen de ruimtelijk-functionele zonering, is de vraag aan de orde hoe deze ontwikkeling kan worden ingepast in het landschap en kan bijdragen aan de kwaliteiten van dat landschap. Hiertoe dient te worden ingezoomd op de kenmerken en ontwikkeldoelen van het omliggend landschap.

Als gemeente voorzien we in het buitengebied geen extreme ontwikkelingen en plannen er geen grootse initiatieven. Particuliere initiatieven die zich aandienen zullen we met deze visie en de erin opgenomen afwegingskaders met een open houding tegemoet treden.

## 2.3 Visie op het stedelijk gebied

### 2.3.1 Trends en ontwikkelingen in het stedelijk gebied

Het stedelijk gebied van onze gemeente omvat de negen door de gemeenteraad in 2003 vastgestelde kernen, inclusief hun bedrijventerreinen en infrastructuur. De ruimtelijke en sociaal-culturele verschillen tussen de kernen zijn een belangrijke kwaliteit van onze gemeente. Echt en Susteren vormen de belangrijkste kernen. De groene, agrarische zones rond de kernen vervullen een belangrijke rol als uitloopgebied.

De in [paragraaf 2.1](#) genoemde trends hebben ook voor het stedelijk gebied gevolgen. Zo zien we dat op het vlak van de woningbouw de doorstroming stagneert (in koop en huur), er een sterk gedaalde vraag is naar alle type koopwoningen en er dalende prijzen zijn. De vraag naar huurwoningen blijft gelijk, waarbij er wel veel meer reacties per verhuuring komen. Ten aanzien van bedrijventerrein is het gevolg dat er een vertraagde uitgifte is en daardoor geen behoefte aan nieuwe terreinen. Voorzieningen hebben over de gehele linie minder gebruikers. Enige groeisector lijkt de recreatiesector te zijn, als gevolg van de toenemende vrije tijd en wens naar vermaak.

### 2.3.2 Ambities voor het stedelijk gebied

Voor ons stedelijk gebied hebben we een aantal ambities geformuleerd. Deze worden hier kort benoemd en in [hoofdstuk 3](#) nader uitgewerkt. Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het halen van onze algemene doelstelling om ook in 2025 en lang daarna de leefbaarheid van onze kernen op peil te houden, zodat we een aantrekkelijke gemeente blijven waar het prettig wonen, werken en recreëren is.

Om dat doel te halen gaan we vanaf nu scherpere keuzes maken. Dit is nodig om in tijd van minder mensen, minder werk en minder geld, zaken die sterk en kansrijk zijn sterk te kunnen laten blijven. Verder zullen we de kracht en uniciteit van onze gemeente blijven promoten en sluiten we ons aan bij Brainport<sup>2</sup> waar we onder andere een rol kunnen spelen door het bieden van mooie woongebieden voor werknemers en het inbrengen van vestigingslocaties voor bedrijven.

1. Realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
2. Gericht ruimtegebruik voor en door alle typen bedrijven;
3. Concentratie van verstedelijking gericht op behoud van een onderscheidend detailhandelsaanbod;
4. Concentratie en combinatie van maatschappelijke voorzieningen;
5. Behoud van (be)leefbare kernen;
6. Optimale bereikbaarheid van stedelijke functies;
7. Het zijn van een veilige en duurzame gemeente.

### 2.3.3 Realisatie van de stedelijke ambities

Als reactie op de trend van veranderende bevolkingssamenstelling en binnen korte tijd zelfs krimp van de bevolking, zullen we vanaf nu (in lijn met het beleid zoals dat al langer door rijk en provincie wordt gevoerd) als gemeente op stedelijk gebied een sterker concentratiebeleid voeren. We sluiten hierbij aan op de bestaande contrasten die er van oudsher tussen de verschillende kernen zijn.

Reden hiervoor is met name dat we ook in de toekomst het voorzieningenniveau binnen onze gemeente als geheel op peil willen houden en waar mogelijk willen versterken. Dit vraagt om zorgvuldig ruimtegebruik en daarbij horende clustering van stedelijke functies, zodat de

---

2 Dit is een samenwerkingsverband tussen diverse gemeenten in Zuid-Nederland, Aken en Leuven op het vlak van kennistechnologie.



hoofdkern voldoende draagvlak houdt om haar functie van economische en culturele motor te behouden. Voordeel van het concentreren van voorzieningen en bedrijven in het stedelijk gebied is ook dat het aansluit bij het voorkomen van verdere verstening in het buitengebied. Bij Echt is het streven de bovenlokale cq. regionale functie te behouden en verder versterken, bij Susteren om de bovenlokale functie te behouden en versterken. Voor de overige kernen staat het behoud van leefbaarheid voorop. Dit betekent dat het merendeel van de nog te realiseren nieuwbouw in de eerste plaats plaatsvindt in de kern Echt en in tweede instantie in de kern Susteren. In de overige kernen zullen ten hoogste zoveel woningen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Voor nieuwvestiging van grotere bedrijven is ruimte in Echt of elders in de regio Midden-Limburg, voor kleine tot middelgrote bedrijvigheid is plaats op de terreinen rond Echt en Susteren. Aan-huisgebonden beroepen zijn mogelijk in alle kernen en kernrandzones. Ook waar ruimtelijke keuzes over voorzieningen gemaakt moeten worden, geldt het concentratiebeleid. Tegelijk speelt hierbij sterk het leidend principe 'bereikbaarheid is belangrijker dan nabijheid'. Als gemeente zetten we in op het vergroten van de bereikbaarheid van voorzieningen. Dit betekent dat we zullen investeren in infrastructuur en in openbaar vervoer. Ook mobiele oplossingen als bibliobus, SRV etc. worden in ogenschouw genomen.

Een ander leidend principe dat sterk speelt in het stedelijk gebied is 'kwaliteit belangrijker dan kwantiteit'. Het betekent dat we de bevolkingskrimp aangrijpen als een kans om een omslag in ons denken te maken. Het adagium voor de komende periode wordt daarom 'beter is belangrijker dan meer' en wel op alle vlakken: goede, groene woonmilieus die aansluiten op de wens van de bewoners van vandaag en morgen; zorg die ook in de toekomst geleverd kan worden aan wie het nodig heeft; bedrijventerreinen die toekomstbestendig zijn, een uitstekende plek bieden voor (hoogwaardige) bedrijven en waar men nu en in de toekomst optimaal kan presteren en zich optimaal kan presenteren; goede voorzieningen die de leefbaarheid ondersteunen.

## 2.4 Leidende principes

Om bovenstaande toekomstvisie en de genoemde ambities te realiseren, hanteren we vanaf nu bij al onze ruimtelijke (locatie)keuzes een zestal leidende principes. Deze dragen ertoe bij dat we meer dan tot nu toe het geval is geweest ruimtelijke kwaliteit leidend laten zijn bij ons dagelijks handelen, zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied<sup>3</sup>. De ene keer zal het ene thema meer leidend zijn, bij een andere ruimtelijke keuze het andere. Meestal zal echter een combinatie van thema's bruikbaar zijn, waardoor een optimale belangenafweging wordt verkregen.

1. Meer aandacht voor de onderste lagen;
2. Zorgvuldig ruimtegebruik (met oog voor beeldkwaliteit én economie);
3. Grensoverschrijdend denken en handelen;
4. Tegengaan van verdere verstening van het buitengebied;
5. Kwaliteit belangrijker dan kwantiteit;
6. Bereikbaarheid belangrijker dan aanwezigheid of nabijheid.

---

<sup>3</sup> Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van een ontwikkeling of object. Het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit kan ook betekenen het verwijderen van huidige elementen.

### 1. Meer aandacht voor de onderste lagen

Meer aandacht voor de onderste lagen betekent dat we bij beoordeling, initiëring en ondersteuning van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de lagenbenadering hanteren. Deze gaat uit van drie lagen. De onderste laag omvat de bodem- en watersystemen en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Deze laag is heel belangrijk vanwege zijn lange reproductietijd en daarmee onvervangbaarheid van deze waarden en systemen. Onze indeling in zes landschapstypen geeft hier een belangrijk input voor. Het nemen van landschappelijke waarden als inspiratiebron bij ontwikkelingen maakt dat we contrasten en identiteiten binnen gemeente Echt-Susteren versterken.

De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. Hij omvat weg-, spoor- en waterverbindingen en moet meer sturend worden voor ruimtelijke ontwikkelingen dan tot nu toe het geval was. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen sluiten waar mogelijk aan bij deze hoofdlijnen in het landschap.

De derde laag is de occupatielaag en omvat het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. Deze laag moet meer dan voorheen afgestemd worden op de onderste twee lagen. De lagenbenadering is een werkwijze om ruimtelijke keuzes te onderbouwen en tot zorgvuldig ruimtegebruik te komen. Per gebied leidt deze benadering tot andere (ruimtelijke) uitkomsten. Soms ligt de nadruk op behoud (bv. van belangrijke natuurwaarden), soms op beheer (bv. bij cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen) en soms op ontwikkeling (bv. bij stedelijk gebied). Waar en op welke wijze een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden kan door toepassing van de lagenbenadering goed worden aangegeven.

### 2. Zorgvuldig ruimtegebruik (met oog voor beeldkwaliteit)

We willen ook de generaties na ons de mogelijkheid bieden in een mooie gemeente te wonen en werken, en waar voldoende ruimte is om ook dan nog in hun ruimtelijke behoeften te voorzien. Daarom gaan we zorgvuldig om met onze huidige ruimte. Dit betekent ten eerste dat bij het faciliteren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bijgedragen moet worden aan het blijvend vergroten van onze economische concurrentiekracht en dat er tegelijk meer aandacht wordt geschonken aan ecologische aspecten dan tot nu toe het geval was. Ook betekent het dat we de bestaande bebouwde ruimte waar mogelijk (opnieuw en) beter benutten. Inbreiding, herstructurering en waar mogelijk intensivering zijn daarbij sleutelwoorden. Dit leidt tot een optimalisering van het gebruik van het bestaand stedelijk gebied en tot een gerichtere concentratie van functies in bepaalde kernen en op bepaalde plekken. Tot slot betekent het dat we oog hebben voor beeldkwaliteit. We willen dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kansen worden gegrepen om te komen tot maximale en toekomstbestendige inpassing in of versterking van het bestaand landschap, of dat nu in het buitengebied of in het stedelijk gebied is. Want wat nu mooi is, kwaliteit heeft en aansluit op zijn omgeving, zal die kwaliteit ook in toekomstige tijden behouden.

### 3. Grensoverschrijdend denken en handelen

Het natuurlijk systeem en veel menselijke activiteiten zijn grensoverschrijdend. In toenemende mate vraagt dit om grensoverschrijdend denken en handelen en om afstemming tussen kernen, tussen gemeenten en (door onze Euregionale ligging zelfs om afstemming) tussen landen. In ons ruimtelijk beleid willen we hieraan meer concreet vorm geven. Accenten en kansen liggen er daarbij wat ons betreft op het gebied van water, natuur, infrastructuur, verkeer en vervoer, bedrijvigheid, recreatie en voorzieningen. We gaan daarbij uit van onze eigen ruimtelijke dynamiek en kracht. Door werk te maken van maximale bereikbaarheid, creëren we echter ook de mogelijkheid om niet alles in onze eigen gemeente aan te (hoeven) bieden, maar in te zetten op samenwerking en gebruik van zaken in de directe omgeving in binnen- of buitenland. Ingezet wordt op samenwerking met de regio Midden-

Limburg, de Westelijke Mijnstreek en met de gemeenten in Euromosa-verband (Maaseik, Waldfeucht, Selfkant en Gangelt). Hiermee doen we ook recht aan de geografische positie en de verschillende oriëntaties van kernen binnen onze gemeente.

We zien bij dit alles onze gemeente als unieke schakel en niet als 'doorvoerland' of 'achterland'. We profileren ons vanaf nu dan ook nog meer als top-locatie voor wonen en werken binnen een goed ontsloten regio. We zien het als een uitdaging om binnen dit (inter)nationale krachtenveld door goede contacten en afstemming met onze nationale en internationale buurgemeenten- ons aantrekkelijke woon-, werk- en leefklimaat te behouden en versterken.

#### **4. Tegengaan van verdere verstening van het buitengebied**

Uit de samenleving komt een duidelijke oproep om heel zuinig te zijn op ons buitengebied, zodat ook de generaties na ons de kans hebben te genieten van alle moois dat het biedt. Tegengaan van verdere verstening van het buitengebied is daarom vanaf nu ons credo. Dit betekent dat óók in het buitengebied het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is kan dat alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied (lagenbenadering!), verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen of op plekken die expliciet aangewezen zijn als landbouwontwikkelingsgebied. De vorm van het nieuwe ruimtebeslag en de te leveren tegenprestatie aan datzelfde buitengebied wordt bepaald door het landschapstype waar de ontwikkeling in komt.

#### **5. Kwaliteit belangrijker dan kwantiteit**

'Kwaliteit belangrijker dan kwantiteit' betekent dat we de bevolkingskrimp aangrijpen als een kans om een omslag in ons denken te maken. Het adagium voor de komende periode wordt daarom 'beter is belangrijker dan meer'. Het vergt bewuste keuzes om zo maximaal mogelijk in te spelen op de (toekomstige) behoefte. Zowel op het vlak van wonen, bedrijventerreinen en voorzieningen als op het vlak van uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en het toelaten van nieuwe economische dragers in het buitengebied. De komende jaren vormen de laatste kans om nog die zaken aan onze gemeente toe te voegen waar behoefte aan is en die de woon-, werk- en leefkwaliteit van onze gemeente ook voor toekomstige generaties garanderen. Wat we toevoegen moet toekomstbestendig zijn, duurzaam en waar mogelijk multifunctioneel inzetbaar.

#### **6. Bereikbaarheid belangrijker dan nabijheid**

Afnemende bevolkingsaantallen, toenemende mobiliteit van burgers en toenemend gebruik van internet zijn een paar van de trends die maken dat we andere keuzes moeten, maar ook kunnen maken bij de ruimtelijke inrichting van onze gemeente. Niet alles hoeft meer in ons eigen dorp gehuisvest te zijn, want wij burgers zijn voor ons welzijn ook steeds minder afhankelijk van dat dorp. Tegelijk is het voor het behoud van het welzijnsniveau van alle groepen in de samenleving wel nodig dat iedereen toegang houdt tot de aanwezige voorzieningen. Die toegang kan echter ook geregeld worden door inzet van breedbandinternet of glasvezel, door inzet van mobiele winkel- en bezorgdiensten of door het verbeteren van de verbindingen tussen onze kernen en naar plaatsen buiten onze gemeente. Wij hanteren daarom vanaf nu het principe 'bereikbaarheid is belangrijker dan nabijheid' en zullen ons inspannen om de bereikbaarheid op alle mogelijke vlakken te verbeteren.



deel B:  
beleids- en  
landschapskader

## 3 Beleid per thema

### 3.1 Functionele zoneringskaart

Bepalend voor ons gemeentelijk beleid is allereerst de ruimte die er nog is naast het al vaststaande rijks-, provinciaal en regionaal beleid en de bestaande wet- en regelgeving (zie bijlage 5). Met onze structuurvisie willen we delen van dit nationaal en provinciaal beleid accentueren en deels ook onze eigen kleuring en waar nog mogelijk invulling eraan geven. We hebben het nationaal en provinciaal beleid beeldend bij elkaar gebracht in de 'functionele zoneringskaart'. Opgemerkt wordt daarbij dat ons buitengebied te maken heeft met twee beleidslijnen uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), omdat we precies op de grens liggen tussen Zuid- en Midden-Limburg. Voor het buitengebied van Echt geldt het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg. Voor het buitengebied van Susteren geldt het POL. Tevens is er voor dit gebied een Gebiedsvisie Groene Waarden Westelijke Mijnstreek. Om in deze structuurvisie tot eenduidig beleid voor onze gehele gemeente te komen, is er voor gekozen om de Reconstructie-indeling door te trekken naar het gebied rond Susteren. Dit betekent dat dit gehele gebied als 'verwevingsgebied' is aangeduid, met uitzondering van de gebieden die in de Gebiedsvisie Groene Waarden zijn aangeduid. Deze gebieden hebben een vergelijkbare status als de 'extensiveringsgebieden' uit het Reconstructieplan. Op de kaart hebben we op onderdelen ons gemeentelijk beleid toegevoegd. De toevoeging betreft ten eerste de aanduiding van een 'ecologische ladder' waar kapitaalintensieve investeringen die de toekomstige natuurfunctie van dit gebied in gevaar kunnen brengen, geweerd of teruggedrongen worden. Ten tweede de duiding van buffers die erop attenderen dat voorkomen moet worden dat kernen aan elkaar groeien of dat historisch waardevolle open akkers bebouwd worden. Ten derde geldt dat wij de provinciale zone 'stedelijke dynamiek' ten noordwesten van Echt (met uitzondering van de mogelijke bedrijventerreinuitbreiding ten zuiden van Berkelaar) willen behandelen als buitengebied (meer concreet: verwevingsgebied).

Op basis van de functionele zoneringskaart wordt duidelijk welke functie waar het primaat heeft of moet krijgen<sup>4</sup>. Hij heeft een belangrijke signaleringsfunctie en verwijst naar bovenliggend of gemeentelijk ruimtelijk beleid. Hij geeft inzicht of we een ontwikkeling op een bepaalde locatie ruimtelijk-functioneel gezien willen toelaten of stimuleren of willen weren en terugdringen. Met name voor het buitengebied is dit van belang: alleen als een ontwikkeling ruimtelijk-functioneel gezien verantwoord is, wordt de volgende stap gezet en is het landschap bepalend voor de manier waarop de ontwikkeling kan plaatsvinden. Bij elke planbeoordeling dient het op dat moment actuele beleids- en kaartmateriaal (van hogere overheden) betrokken te worden. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van ons gemeentelijk ruimtelijk beleid per thema.

De kaart 'functionele zonering buitengebied' vormt een (losse) bijlage bij deze structuurvisie.

---

<sup>4</sup> De (buiten)begrenzing van de verschillende deelgebieden is gebaseerd op vigerend (nationaal en provinciaal) beleid. Voor de begrenzing van de kernen zijn de rode contouren, zoals opgenomen in de provinciale Contourenatlas (2010), gehanteerd. De ecologische ladder omvat EHS, POG en de Groene Wensen uit de Gebiedsvisie Groene Waarden.

## 3.2 Landschap en cultuurhistorie

# 'Inspiratie voor de toekomst'

Algemeen beleidsuitgangspunt:

**Landschappelijke kwaliteit uitgangspunt bij ruimtelijke keuzes.**

De gemeente Echt-Susteren is groen en landelijk. Ons buitengebied is omvangrijk en bevat een veelheid aan landschappen. Er zijn zes verschillende hoofd-landschappen ontstaan door Maas en Rijn. De basis is gevormd door de verschillende 'terrassen' die de Maas heeft achtergelaten. Doordat het buitengebied hier als enige plek in Limburg grenst aan zowel Duitsland als België kan met recht gezegd worden dat dit unieke gebied de 'groene taille van Limburg' is. Tevens is het 't smalste stukje Nederland. De afwisseling in landschappen is onbetwist een kwaliteit. Toch wordt dit uniek uitgestrekt groen en landelijk gebied nog vaak ondergewaardeerd. Op sommige plaatsen dreigt de afwisseling te verdwijnen door het toevoegen van bebouwing en infrastructuur en door schaalvergroting van de landbouw.

Streven voor de toekomst is om de uitgestrektheid en diversiteit in landschapstypen te behouden en versterken. Belangrijkste daarbij is dat een omslag in het denken over de inrichting van de ruimte ingezet wordt: vanaf nu gaan schaal en kenmerk van elk landschapstype bepalen wat er aan andere functies mogelijk is. Een grootschalig 'ontginningslandschap' zoals dat ligt rond Maria Hoop verdraagt bijvoorbeeld andere functies dan een kleinschalig beekdalenlandschap, zoals je dat aantreft bij Dieteren. De oorspronkelijke identiteit van kernen en landschappelijke omgeving gebruiken we bij toekomstige ontwikkelingen als te waarborgen uitgangspunt en inspiratie. 'Behoud door ontwikkeling' is daarbij het adagium. Hierdoor zullen de landschappelijke contrasten binnen de gemeente verder toenemen.

Cultuurhistorische waarden in het buitengebied én het stedelijk gebied willen we beschermen én beter zichtbaar en toegankelijk maken. Deze waarden dienen net als het landschap als inspiratiebron bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het adagium is daarbij 'behoud door ontwikkeling'. We streven ernaar dat cultuurhistorie zo vroeg mogelijk wordt ingebracht in een ontwerpproces. Daarom dient bij elk ruimtelijk initiatief bezien te worden of ter plekke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Een fraai en intact landschap kan bijvoorbeeld zo'n cultuurhistorische waarde zijn. Ook stimuleren we behoud en hergebruik van (de meest) waardevolle structuren, elementen en gebouwen door functies als recreatie, toerisme en zorg. Voorwaarde voor hergebruik in het buitengebied is dat de landschappelijke karakteristiek of contrast tussen landschappen behouden blijft of vergroot wordt. Het creëren van een extra inpandige woning is bijvoorbeeld mogelijk als daardoor in behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt voorzien.

### Concreet zetten we in op ...

- Het beschermen en ontwikkelen van bestaande landschapswaarden (visueel-ruimtelijk en cultuurhistorisch). Hierbij richten we ons met name op de hoog en zeer hoog gewaardeerde landschappen en de cultuurhistorische ensembles ([zie kaart 4](#)), evenals op de aardkundig waardevolle gebieden ([zie kaart 2](#)). Bij ontwikkeling in deze gebieden geldt een onderzoeksplicht naar de cultuurhistorische cq. aardkundige waarden met benoeming van inrichtingshandreikingen hoe die waarden worden geïntegreerd in de planvorming.
- Het behoud van open ruimten tussen de verschillende kernen en rond landschappelijke en

cultuurhistorische waardevolle elementen (zie o.a. de 'bufferzones' op de kaart 'functionele zoning'), behoud en versterking van bij het landschapstype passende aanwezige landschapselementen, behoud van cultuurhistorisch waardevolle hoogteverschillen en op behoud van grotere waardevolle open gebieden.

- Het bewust omgaan met beeldbepalende panden volgens het principe 'behoud door ontwikkeling.
- Het behoud van archeologische waarden, bij voorkeur in situ en als dat niet lukt ex situ. Hierbij geldt de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingenkaart als basis. In de op die kaart aangeduide gebieden geldt dat vroegtijdig in de planvorming veldonderzoek plaats dient te vinden om inzicht te verkrijgen in daadwerkelijk aanwezige archeologische waarden.
- Het beschermen en beter zichtbaar maken van gebieden waar een veelheid is van en samenhang tussen cultuurhistorische waarden, zowel op het vlak van landschap, erfgoed als (steden)bouwkunst. Op de kaart zijn deze aandachtsgebieden aangeduid als 'cultuurhistorische ensembles'. Tevens zijn er 'aardkundige ensembles' aangeduid. Beide ensembletypen geven een goed beeld van de vanuit cultuurhistorie en landschap gezien sterke punten van onze gemeente. Elk ensemble heeft een eigen mix van van toepassingsmogelijkheden en kan inspiratie bieden voor recreatief-toeristische ontwikkelingen.
- Het verbeteren en aantrekkelijker maken van ons landschap door uitbreiding en diversificatie van natuurgebieden. We geven hierbij basisbescherming voor specifieke natuur- en landschapswaarden.
- Aanleg van nieuwe landgoederen, bij voorkeur in de Landduinen of in de Oude Ontginningen tussen het stedelijk gebied ten zuiden van Echt en de Doort. Met uitzondering van het Maasdal zijn deze ook in de andere landschapstypen gewenst. Eisen worden gesteld aan landschappelijke inpassing, toevoeging van natuurwaarden en openstelling ten behoeve van publiek. Bij voorkeur wordt als basis een bestaand (cultuurhistorisch waardevol) gebouw gebruikt om zo nieuwe versterking van het buitengebied tegen te gaan.
- Het tegengaan van lichtvervuiling en van vermeerdering van 'opgaande elementen' in het landschap. Zo is het plaatsen van solitaire windmolens niet toegestaan, is verdere toename van reclameborden langs zichtlocaties als de A2 en A73 ongewenst en geldt voor GSM-masten dat ze bij voorkeur in het stedelijk gebied liggen en in het buitengebied niet mogen worden opgericht in natuurgebieden of gebieden met hoge landschappelijke waarden.
- Het komen tot een afronding van onze kernen. Dit kan in de vorm van groene landschappelijke randzones die passen bij het landschapstype, maar ook door het creëren van adequate stedenbouwkundige oplossingen.

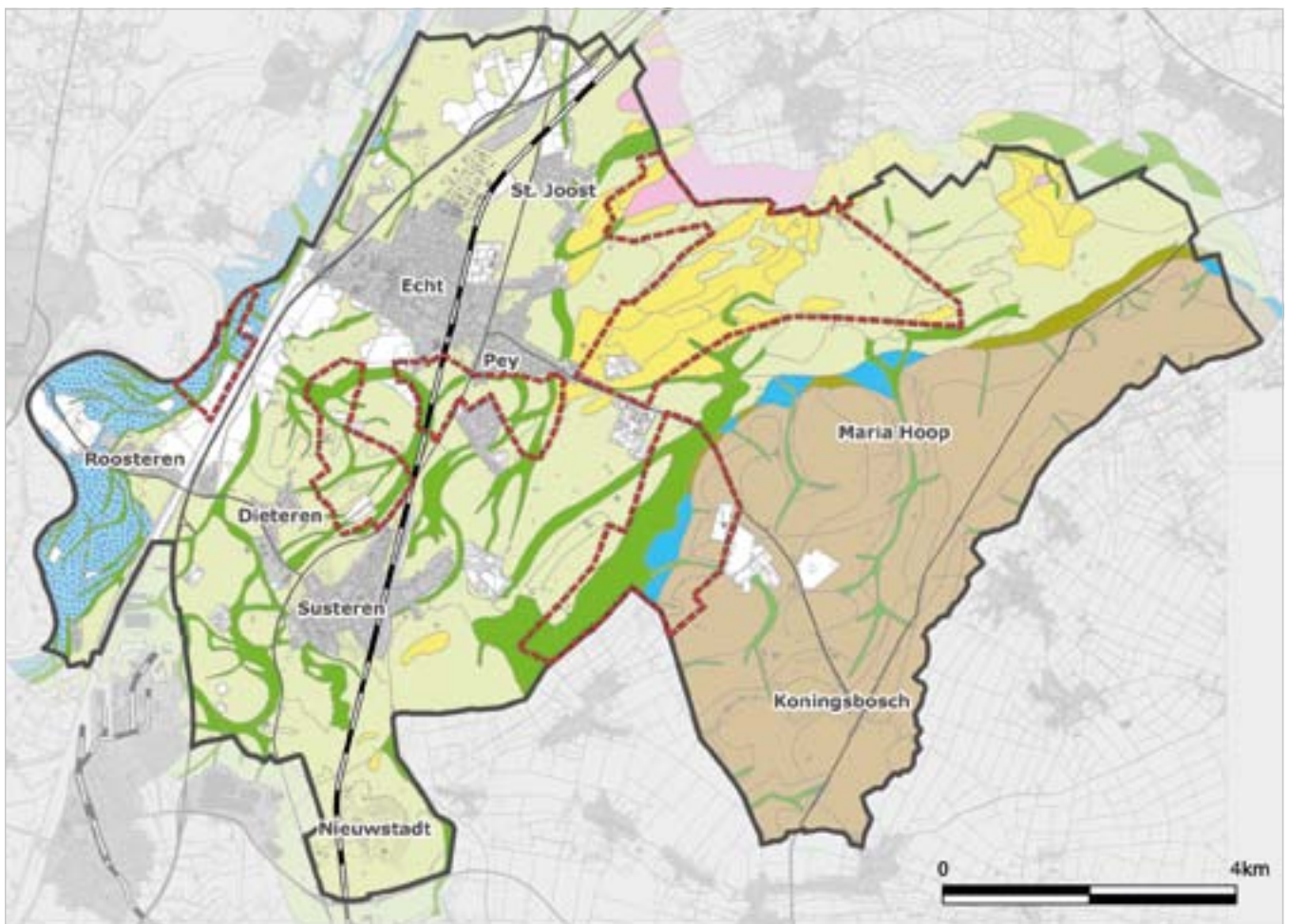
### **Cultuurhistorische en archeologische waarden- en verwachtingenkaart**

Alle geomorfologische, cultuurhistorische en archeologisch waardevolle elementen, landschappen en ensembles zijn aangeduid op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart én de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingenkaart<sup>5</sup>. De kaarten 2, 3 en 4<sup>6</sup> geven de hoofdlijn van deze kaarten weer. Voor gedetailleerde kaartinformatie en uitleg bij de kaarten wordt verwezen naar de genoemde kaarten en bijbehorende rapporten en de achterliggende databases. Deze kaarten zijn dynamische producten waarin periodiek resultaten van nieuw onderzoek en nieuwe (politieke) inzichten kunnen worden verwerkt.

5 De archeologische waarden- en verwachtingenkaart is door de raad vastgesteld begin 2011. De cultuurhistorische en aardkundige waardenkaart is in oktober 2012 door het College van B&W vastgesteld en later nog op onderdelen aangevuld.



6 Elk deelgebied is beoordeeld op twee aspecten van gaafheid (topografie en opgaande elementen zoals groen en bebouwing) ten opzichte van het historische landschap van ca. 1880/1900 en op de aanwezigheid van bijzonderheden, zoals bijzondere structuren. De gemiddelde score van die drie aspecten heeft geleid tot een waarde.






Kaart 2: Aardkundige waarden

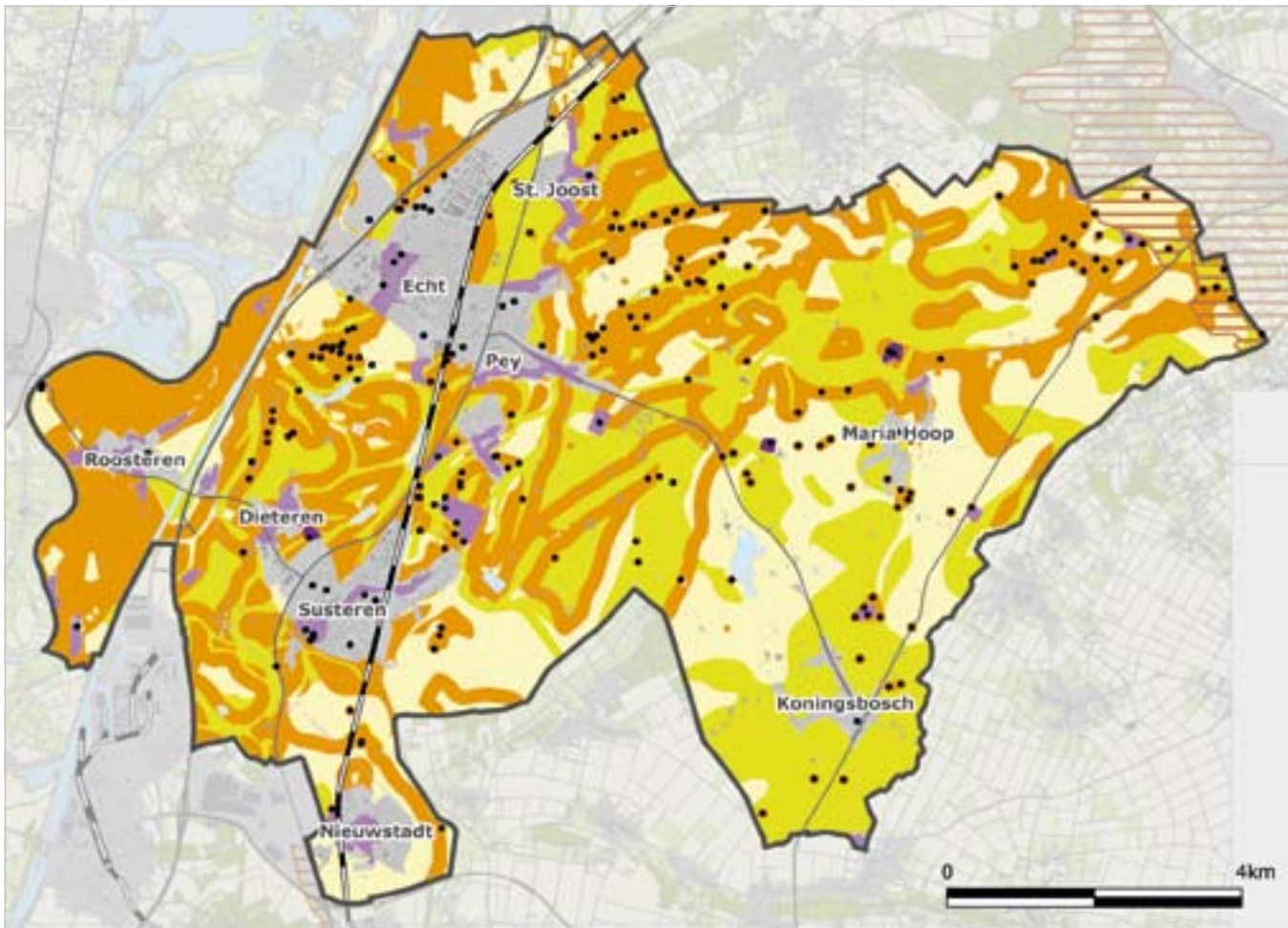
**Geomorfologie**

-  Rivierdalbodems
-  Beekdalbodems
-  Daluitspoelingswaaier
-  Dalvlakterras
-  Plateauterras en rand
-  Landduinen
-  Droogdal
-  Glooiing van hellingafspoelingen
-  Laagte zonderrandwal (incl. uitblazingsbekken)

 Aardkundig waardevol gebied

**NB:**

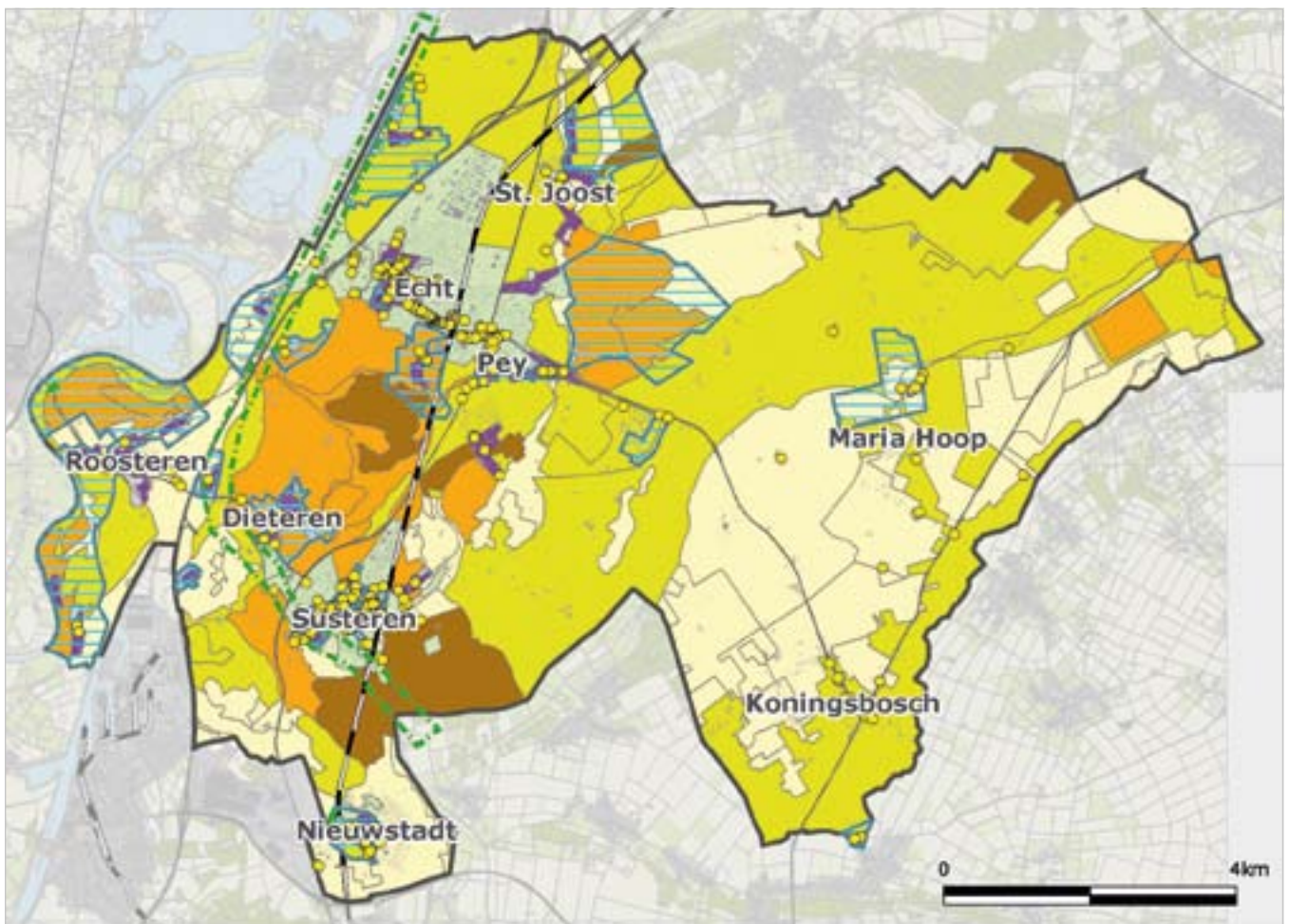
Wit en grijs zijn gebieden waar de oorspronkelijke aardkundige waarden gewijzigd zijn door ophoging of afgraving.



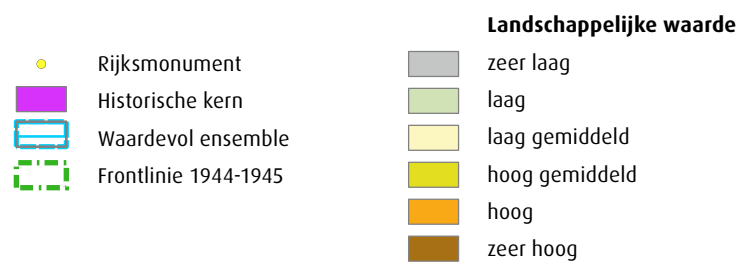
Kaart 3: Archeologie







Kaart 4: Cultuurhistorie



## *'Komen tot een krachtige groen-blauwe ecologische ladder'*

Algemeen beleidsuitgangspunt:

**Versterken van de (regionaal verbonden) noord-zuid lopende groene structuren en de oost-west lopende beekdalenontwikkeling erop aan laten sluiten.**

#### **Natuur**

De ecologische hoofdstructuur (EHS) verbindt grote provinciale natuurgebieden met elkaar. Deze hoofdstructuur is binnen de grenzen van de gemeente Echt-Susteren noord-zuid georiënteerd en volgt voornamelijk de oostflank van onze gemeente. Aan de westkant ligt de Maas met haar natuurwaarden. Er tussendoor lopen diverse oost-west gerichte natuurgebieden en waterlopen. De EHS is voor ons het uitgangspunt. We zetten daarbij vooral in op het behouden en versterking van reeds bestaande natuurgebieden, met als achterliggend doel het vergroten van de ecologische verscheidenheid.

Ons streven is (op termijn) een 'ecologische ladder' te realiseren die bestaat uit met elkaar verbonden natuurgebieden, en deze aan te laten sluiten op gemeentegrensoverschrijdende delen van deze ladder. Niet alleen flora en fauna zijn bij deze ecologische ladder gebaat, ook de recreant en de bewoner zal deze landschappelijke versterking waarderen.

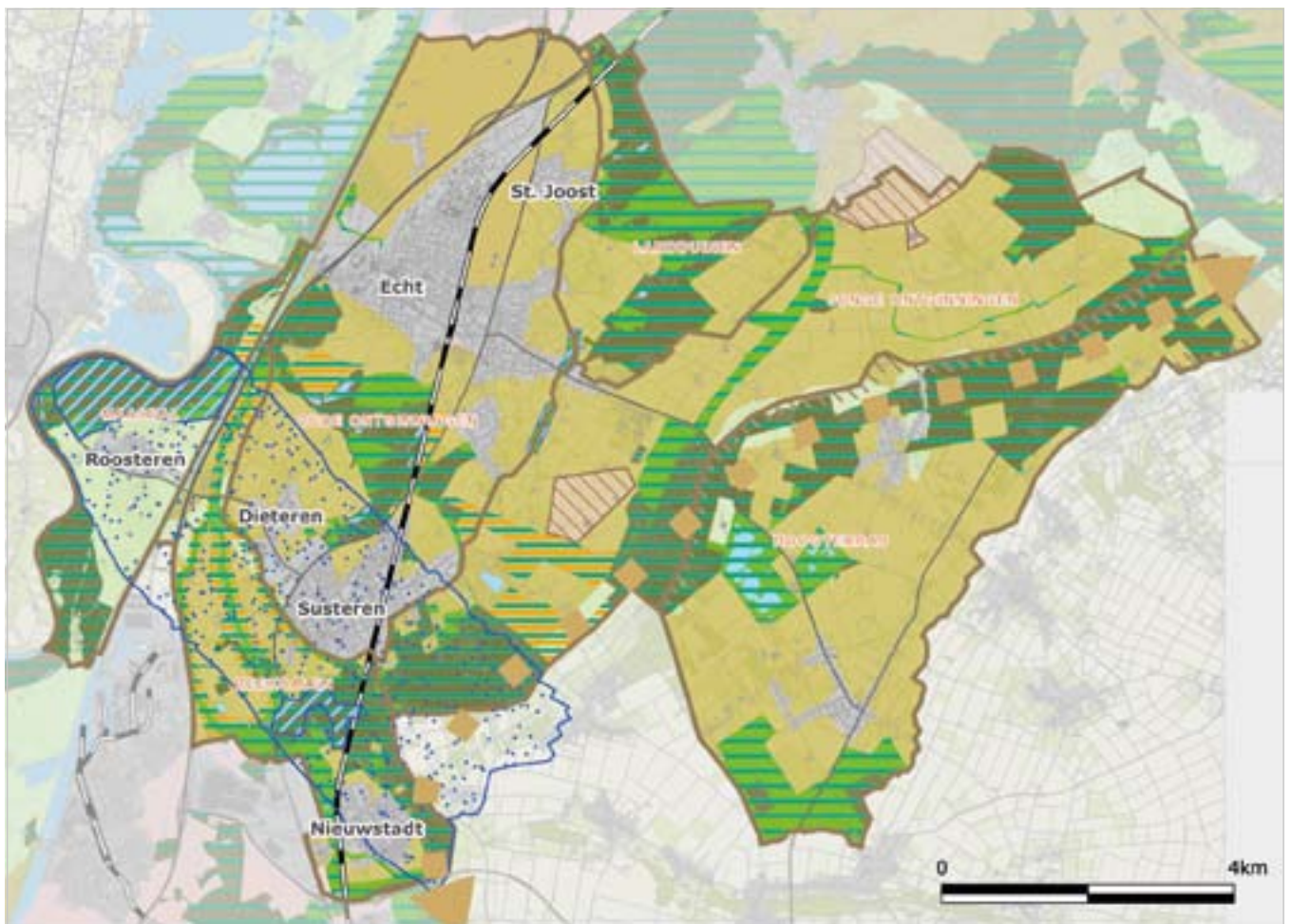
De ecologische ladder is verbeeld op [kaart 5](#). De ladder omvat de gehele ecologische hoofdstructuur (EHS, P1 in POL2006), het Provinciaal OmgevingsGroen (POG, P2 in POL2006) en de Wensen Groene Waarden uit de Gebiedsvisie Groene Waarden Westelijke Mijnstreek<sup>7</sup>. De EHS bestaat deels uit Beheersgebied. In deze gebieden worden met de agrariërs afspraken gemaakt om de natuur te ontzien. Tussen de stijlen en sporten van de groen-blauwe ladderstructuur wordt gestreefd naar een aantrekkelijk agrarisch cultuurlandschap.

Voor de onderdelen EHS geldt altijd de vigerende (provinciale) EHS als uitgangspunt<sup>8</sup>. Vooralnog lijkt het erop dat de eerst gedachte 'herijking van de EHS' naast een prioritering van de realisatiedoelstelling tussen delen van de EHS ook een krimp van de totale EHS met zich mee zal brengen. Mocht er in de toekomst daadwerkelijk sprake zijn van verkleining van de EHS ten opzichte van de nu bekende EHS als opgenomen in het POL2006, dan blijft voor de gehele in deze structuurvisie aangeduide ecologische ladder gelden dat nieuwvestiging van agrarische en niet-aan-het-buitengebied gebonden bedrijven er ongewenst is.



---

7 De 'groene wensen' zijn projecten waarvan verwacht wordt of de wens is dat zij op termijn in voorbereiding worden gebracht, omdat ze bijdragen aan het realiseren van een robuuste samenhangende groen-blauwe structuur. In onze gemeente gaat het concreet om Het Belsken (groene verbinding tussen Middelsgraaf-Haeselaarsbroek) en de Beekdelta Geleenbeek, Vloedgraaf en Rode Beek (extensivering beekdalen en landschappelijke inbedding van Geleenbeek).

8 Bij het vervaardigen van het kaartmateriaal in deze structuurvisie is uitgegaan van de EHS uit het POL2006 en is rekening gehouden met de Herijking EHS uit november 2011 en de eerste inzichten over hervorming EHS uit oktober 2012.



Kaart 5: Natuur en water

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Grens landschapstype                          |  | Ruimte voor veerkrachtig watersysteem (P3) |
|  | Steilrand                                     |  | Landbouwontwikkelingsgebied (LOG P5a)      |
|  | Ecologische ladder                            |  | Verwevingsgebied (P4-P5)                   |
|  | Wensen Groene Waarden                         |  | Waterwingebied                             |
|  | Ecologische hoofdstructuur (EHS, P1)          |  | Grondwaterbeschermingsgebied               |
|  | Robuuste Ecologische Verbindingszone (REVZ)   |  | Kern (P6)                                  |
|  | Provinciale ontwikkelingszone groen (POG, P2) |  | Stedelijke ontwikkelingszone               |

In de ecologische ladder weren we onomkeerbare kapitaalintensieve ontwikkelingen die de realisering van de ladder (op termijn) in gevaar brengen. Hierbij geldt een onderscheid tussen EHS en niet-EHS-gebieden.

In de EHS is (cf. provinciaal beleid) nieuwvestiging en uitbreiding van (agrarische) bedrijven en woningen niet toegestaan. In de overige gebieden (POG en Wensen Groene Waarden) is nieuwvestiging niet toegestaan en uitbreiding enkel als er een zwaarwegende reden voor is, alternatieven ontbreken en er een hoge kwaliteitsbijdrage aan het landschap wordt geleverd (zie par. 4.8). Gebieden die na eventuele krimp van de EHS niet meer tot de EHS behoren, worden behandeld als 'overige gebieden'.

In een VAB gelegen binnen de EHS is enkel hergebruik in de vorm van wonen, inclusief kleine nevenactiviteiten als B&B, crèche en beroep-aan-huis toegestaan. Voor het overige is de inzet ten aanzien van VABs in de EHS gericht op sloop.

Het gebied direct gelegen rond groeve De Hazelaar zien we als een bijzonder gebied waarvan de herinrichting na afronding en oplevering van de winzone op basis van de huidige inzichten gericht is op teruggave aan de natuur. We behouden ons echter de ruimte voor om toekomstige initiatieven met betrekking tot dit gebied met een open houding tegemoet te treden en via een integrale belangenafweging op al zijn merites te beoordelen.

We realiseren ons dat er in de huidige tijd een tekort aan financiële middelen is om de ecologische ladder te realiseren. Daarom zetten we nu vooral in op bovengenoemde planologische bescherming. Daarnaast zoeken we met onze partners naar nieuwe (financiële) dragers, zoals de inzet van streekrekeningen of groen-blauwe diensten. In lijn met de Verklaring van Roermond (2010) waar is afgesproken dat buiten de EHS geen landbouwgrond meer wordt opgeofferd voor natuur, juichen we particulier natuurbeheer door agrariërs of via de corporatie 'Boeren met natuur' toe. Ook faciliteren we natuurontwikkelingsinitiatieven van derden die gelegen zijn in de ladder of aansluiten op de kwaliteitsverbeterende projecten als benoemd in [bijlage 8](#). Waar mogelijk zullen we gelden uit het fonds Kwaliteitsverbetering of onze begroting benutten om delen van de ladder nu al te realiseren. De meest bijzondere (EHS-)natuur in onze gemeente betreft het Haeselaarsbroek, het IJzerenbos, 't Hout, de Doort en het hamsterleefgebied aan de zuidgrens van onze gemeente dat deel uitmaakt van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Verder is er binnen onze gemeente een Natura2000-gebied met een voor Europa unieke kraamkolonie van ingekorven vlermuizen (abdij Lilbosch en klooster Maria Hoop). Voor deze gebieden gelden vanwege de aanwezige natuurwaarden specifieke, (zeer) beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

### **Concreet willen we ...**

- In oostelijke en westelijke richting het stroomdal van de Maas op meerdere plekken fysiek verbinden met het hoogterras en het Duitse achterland. Kansen voor dergelijke ecologische verbindingzones zijn er langs de Middelsgraaf, langs de noordelijker gelegen bestaande provinciale weg, iets zuidelijker langs de Geleenbeek-Vloedgraaf-Rode Beek en door het realiseren van een ecopassage onder A2 en Julianakanaal ter hoogte van Ophoven in de buurt van de kruising Geleenbeek – A2.
- In samenwerking met het waterschap beeklopen herinrichten.
- Inzetten op grensoverschrijdende natuurontwikkeling, zoals bij het Schalbruch en Isenbruch en nabij de Vlootbeek bij Roerdalen.
- De toegankelijkheid van natuurgebieden vergroten ten behoeve van bewoners en recreanten. Daartoe worden recreatieve routestructuren verbeterd en uitgebreid.
- Het gebied rond Echt, St. Joost, Maria Hoop en Koningsbosch verbeteren met als doel te komen tot robuuste natuur of versterking van het landschap door toevoeging van landschappelijke



beplantingen (dit in navolging van de ca. 20 projecten die Stichting Landschapspark Susteren sinds 2000 uitvoerde).

- Meer aandacht van terreinbeheerders voor het beheer van natuurgebieden ter voorkoming van overlast voor functies in de directe omgeving.
- Meer aandacht van agrariërs voor akkerrandenbeheer, zodat kruidenvegetatie de ruimte krijgt, hetgeen goed is voor vogels en andere dieren.

### Water

Ten aanzien van het thema 'water' geldt datgene wat hierboven al is gemeld over het creëren van 'blauwe natuur'. De andere waterdoelen zijn vernatting van natuurgebieden, het vergroten van de sponswerking van het landschap, het voorkomen van wateroverlast en het behouden van goed en voldoende drinkwater.

Ons ruimtelijk handelen zal in lijn zijn met nationaal en provinciaal beleid, zoals dat o.a. is vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water, het GGOR-beleid, POL en Masterplan Maasplassen.

### Dit betekent dat ...

- Wateroverlast wordt tegengegaan, o.a. door in de uiterwaarden en het winterbed van de Maas nieuwvestiging van kapitaalintensieve bebouwing te voorkomen.
- Watersystemen worden afgestemd op natuur, landbouw én recreatie. Zo zullen kansen worden benut om bij herinrichting van beeklopen inpassing in het omliggende landschap te krijgen, aansluitend recreatieve routestructuren te ontwikkelen en herinrichting dusdanig te doen dat de ecologische functie van de beken maximaal wordt benut. Bij de herinrichting van de beeklopen cq. het bepalen van de hermeandering zal er meer aandacht dan voorheen zijn voor gebiedskenmerken en de cultuurhistorische ligging van de beek.
- Waar mogelijk waterregulatie in het buitengebied ten behoeve van de landbouw plaatsvindt, zonder dat dit leidt tot wateroverlast door opkomend water in het stedelijk gebied.
- De twee in de gemeente liggende waterwingebieden worden beschermd. Wel wordt ook hier zo veel als mogelijk gezocht naar mogelijkheden voor recreatief medegebruik. Zo is er bijvoorbeeld het streven om in natuurgebied De Rug, gelegen rond en onder de Maasbrug nabij Roosteren, een fiets- en/of wandelpad aan te leggen, zodat het 'groensnoer' van ecologische en recreatieve verbindingen tussen de (zuidelijke) Grensmaas en (noordelijke) Maasplassen gecombineerd wordt.
- Meer dan voorheen onze ligging aan (Grens)Maas en Julianakanaal wordt benut. Dit doen we door het aanleggen van recreatieve routes richting en langs kanaal en Maas. Tevens willen we dat beeklopen en broekgebieden meer zichtbaar, beleefbaar en bruikbaar zijn voor burger, recreant en passant.

### 3.4 Landbouw

## 'Het juiste bedrijf op de juiste plek'

Algemeen beleidsuitgangspunt:

**Waar de functionele zonering het toelaat heeft de agrarische sector ontwikkelingsmogelijkheden, mits rekening wordt gehouden met het landschap.**

In ons buitengebied blijft de agrarische sector de ruimte krijgen, behalve in gebieden die behoren tot onze 'ecologische ladder' (zie par. 3.3) of waar het landschap geen te grote agrarische ontwikkelingen kan dragen. In die gebieden zetten we in op behoud en versterking van natuur- en landschapswaarden. We blijven in het buitengebied ruime mogelijkheden scheppen voor verbrede landbouw, zoals aan-het-buitengebied-gerelateerde kleinschalige recreatie. Dit past bij onze insteek om landbouw, natuur (incl. water) en recreatie naast elkaar te laten bestaan. Daarnaast komen er meer mogelijkheden voor functieverandering, met name in vrijkomende (agrarische) bedrijfsebouwing (zie par. 3.5).

Momenteel liggen er in ons buitengebied een kleine 200 agrarische bedrijven (zie kaart 6). We willen dat de agrarische sector in onze gemeente kan ondernemen op een duurzame, veilige en concurrerende bedrijfseconomische basis. Bouwkavels in het buitengebied krijgen voldoende ruimte en waar mogelijk ontwikkelingsmogelijkheden. We sluiten aan bij de zonering uit het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg. Het reconstructieplan onderscheidt drie typen gebieden: landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden. Deze gebieden zijn aangeduid op de kaart 'functionele zonering'<sup>9</sup>. Conform het reconstructieplan is grootschalig en intensief agrarisch ondernemen in onze gemeente mogelijk in de twee daarvoor aangewezen landbouwontwikkelingsgebieden (LOGs)<sup>10</sup>. Ook in verwevingsgebieden zijn er nog ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw. In extensiveringsgebieden daarentegen zijn er waarden die voorrang hebben boven het landbouwbelang. Het streven in deze gebieden is om de bestaande intensieve veehouderij (op termijn) af te bouwen.

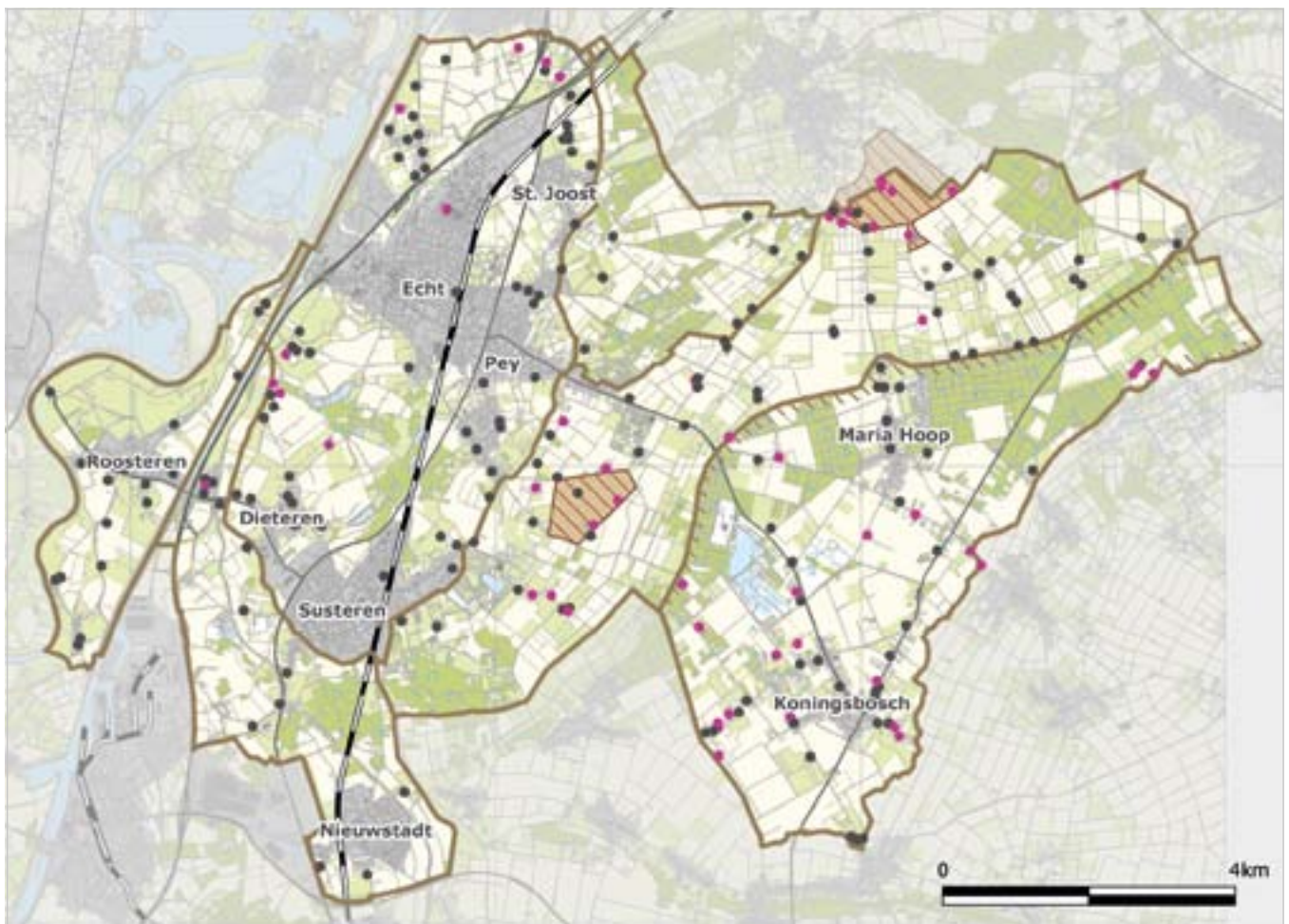
De kaart 'functionele zonering' vormt de basis voor het maken van een ruimtelijk-functionele afweging. Nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid zijn op deze kaart verbeeld en maken duidelijk of een agrarisch bedrijf vestigings- of uitbreidingsmogelijkheden heeft. Als die mogelijkheden er zijn, is het vervolgens noodzakelijk in te zoomen op het omliggend landschap. Het landschapstype waarin een bedrijf zich bevindt, bepaalt namelijk hoe de ontwikkeling eruit kan of moet zien.

Bij alle vormen van uitbreiding (zowel binnen als buiten het bouwvlak) of nieuwvestiging eisen we ruimtelijk-landschappelijke inpassing. Daarnaast zijn veelal kwaliteitsverbeterende maatregelen vereist, al dan niet door middel van een financiële bijdrage aan een fonds voor kwaliteitsverbetering elders.

9 Het zuidwestelijk deel van onze gemeente (rond Susteren) valt onder het POL (Gebiedsplan Herijking Vitaal Platteland Zuid-Limburg) en het beleid voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Op de kaart 'functionele zonering' is dit onderscheidend aangeduid. Qua beleid trekken we de driedeling uit het reconstructieplan door, waarbij geldt dat de gebieden die in de Gebiedsvisie Groene Waarden zijn aangeduid als 'groene wensen' zijn opgenomen als onderdeel van de ecologische ladder en te vergelijken met extensiveringsgebied. Het overig gebied is verwevingsgebied. Er zijn geen LOGs in dit deel van de gemeente.

10 Afhankelijk van de bedrijfsgrootte is er in de huidige twee LOGs nog vestigingsruimte voor 4 à 5 bedrijven.





Kaart 6: Agrarische bedrijvigheid

- Intensieve veehouderijen
- Overige agrarische bedrijven
- ▨ Landbouwontwikkelingsgebied (LOG)
- ▭ Grens landschapstype
- ▨ Steilrand
- ▭ Kern (P6)

Ook dient het 'stappenplan' te worden doorlopen (zie bijlage 10). Dit betekent o.a. dat er een bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) en een inrichtings- cq. beplantingsplan moet worden opgesteld. De concrete keuze van de kwaliteitsverbetering wordt in overleg tussen de gemeente en ondernemer bepaald en vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. De informatie in hoofdstuk 4 over kwaliteitsbijdragen vormt hiervoor de basis en is verder uitgewerkt in hoofdstuk 6.

Voor uitbreiding en nieuwvestiging van zowel grondgebonden landbouw als intensieve veehouderijen hanteren wij in beginsel een maximale bouwkelmaat van 3ha.

### Landbouwontwikkelingsgebied (LOG)

In onze gemeente liggen twee LOGs. We zien ze als agrarisch bedrijventerrein en willen derhalve dat ze goed ontsloten zijn. In deze gebieden geven we ruimte voor intensieve veehouderij. Als de LOGs vol zijn is er binnen onze gemeente geen ruimte meer voor nieuwvestiging van intensieve veehouderijen en zullen we ze naar elders doorverwijzen. Om deze exclusiviteit vorm te geven is nieuwvestiging van grondgebonden bedrijven in de LOGs niet mogelijk. Omschakeling van intensief naar grondgebonden blijft mogelijk, ook binnen een LOG, omdat dit via de huidige bestemming een reeds verkregen recht is. Het vestigen van andere bedrijven of activiteiten is alleen mogelijk als deze een toegevoegde waarde hebben voor de intensieve veehouderij.

Innovatieve en duurzame bedrijfsconcepten juichen we toe, evenals het komen tot duurzame samenhang tussen bedrijven binnen het LOG (bv. gebruik restwarmte, gezamenlijk transport).

Een goede ontsluiting in en naar het LOG voor zowel snel- als langzaam verkeer wordt wat betreft het noordelijke LOG geregeld in gezamenlijkheid met Roerdalen en de GOML. Als de kans zich voordoet zullen we ook financiële kwaliteitsbijdragen die voortkomen uit ontwikkelingen in het LOG hiertoe inzetten.

Om de primaire functie van het LOG niet in gevaar te brengen, is in een straal van 250m rond het LOG hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing door recreatieve of zorggerelateerde functies niet toegestaan.

### Grondgebonden landbouw

De grondgebonden landbouw levert een positieve bijdrage aan het groene karakter van onze gemeente. Ze heeft naast een economische functie ook een belangrijke maatschappelijke taak. Het agrarisch cultuurlandschap wordt door de burger gewaardeerd en biedt ook kansen voor de recreant. Tevens fungeert de agrariër als beheerder van het buitengebied. We geven daarom in het merendeel van ons buitengebied ruimte voor duurzame grondgebonden landbouw met goede economische perspectieven en respect voor milieu, landschap, natuur en cultuurhistorie.

Concreet zijn de mogelijkheden voor uitbreiding en nieuwvestiging als volgt:

- Binnen de 'ecologische ladder' (zie kaart 'functionele zonerings') is nieuwvestiging uitgesloten. Voor uitbreiding geldt het 'nee, tenzij'-principe: het is alleen mogelijk binnen de aangegeven bouwkaavel in het kader van dierenwelzijn of milieuwinst, bij zwaarwegende redenen en het ontbreken van alternatieven. Een hoge kwaliteitsbijdrage en optimale inpassing in het landschap is vereist (zie hoofdstuk 6). Voor de binnen de EHS gelegen Beheersgebieden geldt dat met de agrariërs maatwerk-afspraken worden gemaakt om de natuur te ontzien.
- Binnen landbouwontwikkelingsgebieden is uitbreiding mogelijk. Wel is daarbij een (aanvullende) kwaliteitsbijdrage vereist. Nieuwvestiging staan we niet toe, omdat we zoveel mogelijk ruimte in het LOG willen reserveren voor intensieve veehouderij. Omschakeling van intensief naar grondgebonden is wel mogelijk.
- Binnen verweingsgebied is op het merendeel van de plekken zowel uitbreiding als nieuwvestiging mogelijk, mits wordt aangesloten bij een bestaand lint of bebouwingscluster. De precieze uitbreidingsmogelijkheid is afhankelijk van de natuur- en landschapswaarden. In de rationeel verkavelde Jonge Ontginningen en het open deel van het Hoogterras zijn er meer mogelijkheden voor nieuwvestiging en uitbreiding dan in het kleinschalige Beekdalen-landschap. Nieuwvestiging is in de Landduinen en Beekdalen onmogelijk, evenals in het open Oude Ontginningsgebied tussen Echt en Susteren.
- Grondgebonden plantaardige (intensieve) teelten, zoals boom- en sierteelt, zijn minder wenselijk in kwetsbare gebieden, zoals de Beekdalen of de van oudsher open gebieden. Via het bestemmingsplan, het daarbij behorende aanlegvergunningstelsel en hoofdstuk 4 van deze structuurvisie wordt per verzoek een afweging gemaakt of het aanvaardbaar is in een gebied.

### Niet-grondgebonden landbouw

De eerder genoemde beleidshoofdlijn is ook te vertalen naar de niet-grondgebonden agrarische bedrijven. In Echt-Susteren betreft dit voornamelijk intensieve veehouderij. Champignonenteelt komt niet voor in het buitengebied van Echt-Susteren. Glastuinbouw is beperkt tot ondersteunend glas. Nieuwe glastuinbouwbedrijven zijn niet toegestaan in de gemeente Echt-Susteren, tenzij er door vestiging in een LOG tot duurzame symbiose gekomen kan worden met een bedrijf in het LOG.

Voor (andere typen) niet-grondgebonden agrarische bedrijven in onze gemeente geldt:

- Intensieve veehouderij:
  - Binnen de 'ecologische ladder' (zie kaart 'functionele zonerings') is nieuwvestiging uitgesloten. Voor uitbreiding geldt het 'nee, tenzij'-principe: het is alleen mogelijk binnen de aangegeven bouwkeuze in het kader van dierenwelzijn of milieuwinst, bij zwaarwegende redenen en het ontbreken van alternatieven. Een hoge kwaliteitsbijdrage en optimale inpassing in het landschap is vereist (zie hoofdstuk 6). Voor de binnen de EHS gelegen Beheersgebieden geldt dat met de agrariërs maatwerk-afspraken worden gemaakt om de natuur te ontzien.
  - In de landbouwontwikkelingsgebieden is zowel uitbreiding als nieuwvestiging mogelijk. Daarbij blijft de afweging of er geur- cq. andere milieubelemmeringen zijn voor omliggende bedrijven/woningen noodzakelijk. Hiertoe dient voorzover noodzakelijk vanuit de Wet Milieubeheer een MER te worden opgesteld.
  - In verwevingsgebied is uitbreiding in principe mogelijk. Hierbij wordt conform het Reconstructieplan een referentiemaat van 1,5 ha gehanteerd. Grotere bouwkeuzes zijn in verwevingsgebieden toegestaan onder de voorwaarden als benoemd in het schema in par. 4.8. Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is in verwevingsgebieden niet mogelijk.
  - Ten aanzien van intensieve veehouderijen die in een kern of kernrandzone liggen wordt aangesloten bij het Reconstructieplan en is het streven om op termijn (bv. bij bedrijfsbeëindiging) te komen tot intrekking van de bestemming 'intensief'.
- Loonwerkbedrijven. De gemeente ziet loonwerkbedrijven het liefst op een bedrijventerrein. Echter, we zien ook dat dergelijke bedrijven een sterke binding hebben met het buitengebied. Als vestiging op een bedrijventerrein niet bespreekbaar is, dan ziet ze daarom nieuwvestiging van dergelijke bedrijven bij voorkeur plaatsvinden in een kernrandzone of een goed ontsloten VAB. Het is wenselijk dat overtollige bebouwing op een VAB gesloopt wordt (zie ook par. 3.5).
- Mestbe- en verwerkingsbedrijven. Industriële mestbe- en verwerking neemt toe. Dergelijke voorzieningen horen naar onze mening thuis op een agrarisch bedrijventerrein, zijnde onze twee landbouwontwikkelingsgebieden. Elders in het buitengebied is zelfstandige nieuwvestiging alleen toegestaan als er een duidelijke relatie ligt tussen het bedrijf en de aanwezige omliggende agrarische bedrijven. Het agrarisch verwant/-hulpbedrijf mag op die locaties echter niet doorgroeien tot een industrieel bedrijf. Tevens is het LKM van toepassing. Deze functie als nevenactiviteit bij een bestaand agrarisch bedrijf is mogelijk, mits qua infrastructuur en landschap goede inpassing mogelijk is en er geen onevenredige milieuhinder optreedt.

### **Teeltondersteunende voorzieningen (TOV)**

De vraag naar teeltondersteunende voorzieningen (TOV) neemt toe. Net als het aantal verschillende soorten. De grote variatie vraagt om een beleidsindeling naar hoogte en tijdelijkheid. Als provinciale hoofdlijn geldt dat permanente TOV thuishoort op het bouwvlak. Tijdelijke voorzieningen (max. 6 maanden) mogen ook daarbuiten, mits ze passen binnen het landschapstype en er zoveel mogelijk ruimtelijk-landschappelijke inpassing plaatsvindt. In open gebieden geldt dat TOV mogelijk zijn, mits dit niet ten koste gaat van de karakteristieke openheid van de agrarische gebieden met weinig bebouwing, zoals de oude bouwlandgebieden en de bufferzones. Verder geldt vanuit de Beleidslijn Grote Rivieren dat wanneer een agrarisch bedrijf gelegen is binnen het stroomvoerend of bergend regime van de Maas TOV helemaal uitgesloten zijn.

Als gemeente Echt-Susteren ondersteunen we deze hoofdlijn. We willen TOV in Echt-Susteren zeker niet verbieden, want ze zijn nodig om een economisch rendabel agrarisch bedrijf te kunnen voeren. We vragen om die reden ook geen financiële bijdrage per vierkante meter, maar enkel conform het LKM landschappelijke inpassing. Opgemerkt wordt daarbij dat in gebieden met meer dan alleen agrarische waarden of bij ontwikkelingen die leiden tot een bouwblok groter dan 1,5ha, ook een aanvullende kwaliteitsbijdrage verplicht is.

We vinden dat er slechts terughoudend en kritisch gebruik van TOV moet worden gemaakt, omdat we als gemeente naast een agrarisch belang ook het doel hebben om recreatie en toerisme een belangrijke nieuwe drager te laten zijn van onze gemeentelijke economie. De aanblik van niet-in-het-landschap-passende TOV kan dit doel in de weg zitten. Onze aanvulling op de provinciale beleidslijn is dan ook dat waar recreatie heel belangrijk is of kan worden, TOV slechts onder zware voorwaarden toegestaan is. Concreet betreft dit de 'bufferzones' en de landschapstypen Maasdal, Landduinen en Beekdalen.

Binnen de LOGs zijn TOV toegestaan. Boogkassen dienen daarbij wel op de kavel zelf geplaatst te worden. In het gehele buitengebied geldt dat hagelnetten ook buiten het bouwvlak geplaatst mogen worden (in alle gevallen geldt voor hagelnetten dat ze niet mogen doorlopen tot aan de grond bij de randen van het perceel). Afdekfolie valt niet onder TOV en is binnen alle agrarische bestemmingen vergunningsvrij. Wel hopen we op een minimale inzet en verwijdering na beëindiging van het gebruik. We streven ernaar dit in een convenant met de landbouwsector vast te leggen.

### **Afrasteringen in het buitengebied**

In landschapstypen waar de grondgebonden landbouw ruime ontwikkelingsmogelijkheden heeft (m.n. Jonge Ontginningen en Hoogterras) is het mogelijk om afrasteringen rond percelen te plaatsen als dit aantoonbaar noodzakelijk is ten behoeve van een goede bedrijfsvoering. Ook is het mogelijk in Oude Ontginningen buiten de daarin aanwezige 'bufferzones'. Bij voorkeur vindt qua materiaalgebruik en hoogte maximale inpassing in het landschap plaats.

In de overige, meer kwetsbare landschappen en bufferzones waar tevens ook het halen van recreatieve doelen van belang is, geldt dat afrasteringen hoger dan één meter niet mogelijk zijn.

### 3.5 Werken in het buitengebied

## 'Ruimte voor nieuwe economische dragers'

Algemeen beleidsuitgangspunt:

**Plattelandseconomie verbreden door het mogelijk maken van meer activiteiten dan enkel landbouw.**

Er zijn veranderingen binnen de landbouwsector, er is een groeiende waardering van natuur, landschap, rust en ruimte, toegenomen vrije tijd die besteed wordt aan toeristisch-recreatieve activiteiten en een toename van de dienstensector. Daarom wil de gemeente met ingang van deze structuurvisie in haar buitengebied meer ruimte bieden voor andere, met landbouw en natuur combineerbare functies die goed inpasbaar zijn in het landschap en tegelijkertijd de leefbaarheid van het buitengebied en de plattelandseconomie een impuls geven. We sluiten hiermee aan op het provinciaal beleid dat inzet op verbreding van de plattelandseconomie door het toelaten van nieuwe economische dragers. We maken daarbij een onderscheid tussen wel en niet aan het buitengebied gebonden bedrijven. Verder geldt het hoofddoel van ons buitengebiedbeleid: het tegengaan van verdere verstening van het buitengebied.

#### **Aan-het-buitengebied-gebonden bedrijven**

Onder aan-het-buitengebied-gebonden bedrijven verstaan we agrarisch-technische hulpbedrijven, agrarisch-verwante bedrijven of anderszins aan het buitengebied gebonden bedrijven. Deze met name landbouwgerelateerde bedrijven zijn functioneel aan het buitengebied gebonden en horen thuis in het buitengebied, omdat vestiging op een bedrijventerrein of in de kern om diverse redenen ongewenst is. Vestiging van agrarisch-technische bedrijven en agrarisch-verwante bedrijven die niet veel verkeer aantrekken vindt bij voorkeur plaats in voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing en met sloop van overtollige bebouwing. Nieuwvestiging is pas toegestaan als uit onderzoek blijkt dat er geen VAB-locatie voorhanden is, het volgens de functionele zonering mogelijk is en het past binnen het landschapsbeleid. Er dient zowel bij hergebruik van een VAB als bij nieuwvestiging een duidelijke relatie te zijn tussen de nabije agrarische bedrijven en het te vestigen bedrijf. Bestaande aan-het-buitengebied-gebonden bedrijven hebben de mogelijkheid om uit te breiden. Hierbij is het LKM/GKM van toepassing, hetgeen minimaal inhoudt dat landschappelijke inpassing vereist is (zie hoofdstuk 6).

Voor de kalkzandsteenfabriek nabij Koningsbosch geldt dat uitbreiding van de zandwinning (als aan-het-buitengebied-gebonden-activiteit) mogelijk is binnen het daarvoor op de kaart 'functionele zonering' aangeduide grondwinningsplaats, welke ook is aangeduid in het POL2006. Aan de uitbreiding van de bestaande winning wordt als voorwaarde verbonden dat de huidige groeve via uitvoering van het eindafwerkingsplan<sup>11</sup>, zoals dat in 2001 is goedgekeurd door GS, bij de oorspronkelijke concessie-verlening wordt 'teruggegeven aan de natuur'. Tevens moet bij de benutting van deze zone voldaan worden aan de wettelijke compensatieverplichtingen. Gezien het bijzonder karakter van deze functie is

---

<sup>11</sup> Bedoeld wordt het schetsplan dat deel uitmaakt van de ontgrondingsvergunning met nr. 97.2200 d.d. 12-11-1999 en dat is goedgekeurd door GS op 09-01-2001 onder nummer CD6103. In dit plan dat richtinggevend is voor het eindafwerkingsplan zijn o.a. drie duidelijk omrande watercomponenten opgenomen. Een alternatief eindafwerkingsplan moet instemming hebben van provincie en gemeente en meervoudige beleidsdoelen helpen te realiseren.

hierbij maatwerk van belang. Een eventueel uitbreidingsverzoek voor grondstoffenwinning buiten deze zone zullen we beoordelen op basis van het dan vigerende provinciaal beleid én deze structuurvisie. Ten aanzien van de structuurvisie geldt dat grondstoffenwinning afweegbaar is binnen het op de kaart 'functionele zonerings buitengebied' aangeduide zoekgebied. Daarbij mag maximaal 60% van het aangeduide gebied ontgrond worden, gelden nadere onderzoeksverplichtingen, moeten multifunctionele beleidsdoelen gehaald worden en is landschappelijke inpassing vereist. Ten aanzien van het huidige POL is de lijn dat per uitbreidingsvraag wordt bekeken of met de uitbreiding meervoudige ruimtelijke doelen kunnen worden behaald (m.n. gelegen op het vlak van landschap en recreatie). Tot slot merken we op dat we de bedrijfsmatige activiteiten die plaatsvinden in de (fabrieks) bebouwing zien als een niet-aan-het-buitengebied-gebonden functie, omdat ze ook elders op een regulier bedrijventerrein kunnen plaatsvinden. Gezien de duidelijke relatie die er is tussen winning en productielocatie zullen wij een eventueel uitbreidingsverzoek voor de productielocatie buiten het bestaand bouwvlak met een positieve grondhouding tegemoet zien. Daarbij geldt wel het afwegings- en kwaliteitsbijdragenkader als opgenomen in deze structuurvisie.

### Niet-aan-het-buitengebied-gebonden bedrijven

Bij bestaande niet-agrarische grootschalige en milieubelastende bedrijven die zich in het verleden in het buitengebied hebben gevestigd en hier niet thuishoren (bv. autoslopers en transportbedrijven) streven we naar verplaatsing naar een bedrijventerrein. Deze bedrijven zijn te grootschalig, milieubelastend of trekken te veel verkeer aan.

- Er is geen uitbreidingsmogelijkheid voor deze bedrijven buiten het bestaand bebouwd oppervlak. Pas als verplaatsing naar een bedrijventerrein geen oplossing biedt, kan onder voorwaarde van het LKM-beleid en milieutechnische inpassing naar uitbreiding ter plaatse worden gekeken. Hiervoor geldt een maximum van 10%<sup>12</sup>. Deze uitbreiding is niet toegestaan voor bedrijven die liggen in de landschapszones Beekdalen, Landduinen en Maasdal.
- Als bestaande, ongewenste bedrijven stoppen zullen wij actief de mogelijkheden bezien om (op termijn) te komen tot een bestemmingswijziging, om zo te voorkomen dat zich opnieuw een dergelijk bedrijf kan vestigen.
- Vestiging van nieuwe economische dragers die niet-aan-het-buitengebied-gebonden zijn, is enkel mogelijk in een vrijkomend agrarisch gebouw (VAB), als hergebruik van een niet-aan-het-buitengebied-gebonden bedrijf of in de vorm van een aan-huis-gebonden-beroep. De verandering moet bijdragen aan versterking van de plattelandseconomie en mag (onder voorwaarden) slechts zeer beperkte extra versterking met zich meebrengen. Zo is uitbreiding van bijgebouwen ten behoeve van de nieuwe functie niet toegestaan, tenzij er op het perceel of elders in het buitengebied een zelfde hoeveelheid gebouwen (m<sup>3</sup>) wordt gesloopt en de uitbreiding ruimtelijk en landschappelijk wordt ingepast. Verwacht een initiatiefnemer op termijn meer ruimte nodig te hebben dan de bestaande bebouwing, dan kan hij zich niet vestigen in het buitengebied en moet hij nu al kiezen voor een andere vestigingslocatie, bijvoorbeeld een locatie in het stedelijk gebied. Op locaties waar een niet-aan-het-buitengebied-gebonden bedrijf is gevestigd, mag zich een nieuw niet-aan-het-buitengebied-gebonden bedrijf vestigen, mits dit een categorie 1- of 2-bedrijf is (cf. lijst van Bedrijven opgenomen in bestemmingsplan buitengebied).

Naast functieverandering blijft in het buitengebied ook functieverbreiding<sup>13</sup> toegestaan.

---

12 Uitzondering hierop vormt de eventuele uitbreiding van de productielocatie van De Hazelaar. Belangrijke voorwaarde is dat aan de LKM-voorwaarden wordt voldaan.

13 In bestemmingsplan 'Buitengebied Echt'(2005) heet functieverbreiding 'nevenactiviteit' (zie 4.6.3). Vanaf nu zullen we de term



Dit houdt in dat aan agrarische ondernemers (onder voorwaarden) nieuwe functies worden toegestaan, zoals minicamping, kampeerboerderij, boerderijterras, fietsverhuur, huifkarverhuur, zorgboerderij en verkoop van streekproducten. Wij streven er ook hierbij naar dat de functieverbreiding leidt tot verbetering van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

### Gebruik voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing (VAB)<sup>14</sup>

Hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing (VABs) wordt in het merendeel van de gevallen toegejuicht, omdat het kansen biedt om de veranderingen in het buitengebied dusdanig te sturen dat bedreigingen worden omgezet in kansen: door leegstaande (agrarische) bedrijfsgebouwen een nieuwe functie te geven, voorkomen we dat ze verpauperen of dat er illegale activiteiten plaatsvinden.

Hergebruiksmogelijkheden:

- agrarisch gebruik;
- wonen;
- aan-het-buitengebied-gebonden bedrijven;
- niet-aan-het-buitengebied-gebonden bedrijven (mits categorie 1- en 2-bedrijven zoals opgenomen in de lijst bij bestemmingsplan buitengebied);
- kleinschalige recreatieve bedrijven;
- zorggerelateerde functies.

NB: Binnen een straal van 250m rond een LOG is recreatief of zorggerelateerd hergebruik van een VAB niet toegestaan.

Voorwaarden hergebruik:

- voorkeur gaat uit naar hergebruik door agrarische sector zelf;
- bij VABs in bos- en natuurgebieden is geen hergebruik mogelijk, maar wordt ingezet op sloop;
- hergebruik mag geen negatieve effecten op de omgeving hebben, zoals onevenredige verkeersaantrekkende werking of nadelige milieueffecten;
- hergebruik mag de hoofdfunctie van het omliggend gebied niet in gevaar brengen (bv. agrarisch, natuur);
- de voor de nieuwe functie overtollige bebouwing dient zoveel mogelijk gesloopt te worden. Toename van bouwmassa is ongewenst en daarom wordt een financiële bijdrage geëist;
- Tevens is cf. LKM bij uitbreiding van de VAB t.b.v. horeca- of andere niet-gebiedseigen functies een hogere financiële bijdrage vereist;
- respectvolle omgang met monumentale/architectonische kenmerken;
- goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing;

Ligging van belang bij bepaling hergebruik:

Bij het bepalen van de mogelijkheden voor hergebruik van VABs is de ligging van een VAB van belang. In VABs die dichtbij een woonkern liggen<sup>15</sup> of in een lint of bebouwingscluster is meer mogelijk dan bij VABs die op grotere afstand van bestaande bebouwing liggen. Tevens is de

---

functieverbreiding gebruiken, omdat deze laat zien dat de vanaf nu toegestane 'nieuwe' activiteiten in het buitengebied (onder voorwaarden) ook als hoofdfunctie mogen bestaan, mits ze niet tot extra versterking van het buitengebied leiden.

14 Deze regeling geldt in principe ook voor het hergebruik van niet-agrarische bebouwing in het buitengebied, niet-zijnde woningen.

15 Met 'dichtbij de woonkern' wordt bedoeld een afstand van maximaal 100 meter van de provinciale rode contour (2011). Met 'zeer nabij bebouwingsconcentraties' wordt bedoeld op VABs die onderdeel uitmaken van een buiten de rode contour gelegen bebouwingscluster of bebouwingslint.



mate van ontsluiting bepalend voor het type hergebruik dat is toegestaan. In VABs gelegen in een straal van 250m rondom een LOG zijn er enkel agrarische hergebruiksmogelijkheden en zijn de functies recreatie en zorg niet toegestaan om de primaire agrarische functie van het gebied niet in gevaar te brengen. Er wordt naar gestreefd dat het hergebruik toegevoegde waarde heeft op de leefbaarheid van de kern.

1. Hergebruik van VABs nabij woonkern of in bebouwingsconcentraties:

De nieuwe functies moeten kleinschalig zijn en geen overlast en hinder geven voor de omgeving. Naast een woonfunctie zijn er mogelijkheden voor opslagactiviteiten, beroepen aan huis, ambachtelijke bedrijven in categorie 1 en 2, agrarisch-verbante bedrijven, agrarisch-technische bedrijven, kleinschalige recreatieve activiteiten en maatschappelijke voorzieningen. Ook willen we hier met ingang van deze structuurvisie zorgvoorzieningen, zoals kinderopvang en zorgboerderijen toelaten. Welke van deze nieuwe functies precies zijn toegestaan en tot welke omvang, is afhankelijk van de kenmerken van de omgeving. Als hoofdlijn geldt dat maximaal 500m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen mag worden ingezet zonder LKM-compensatie, mits het gaat om her te gebruiken bedrijfsgebouwen en onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing. Bij de uitbreiding van een VAB die landschappelijk aanvaardbaar is (zie hoofdstuk 4) en waarbij per saldo géén ontstening plaatsvindt, is het LKM/GKM wel van toepassing en zijn kwaliteitsverbeteringen in natuur en landschap vereist. Voor ambachtelijke bedrijven in categorie 1 en 2 blijft het maximum 500m<sup>2</sup>.

2. Hergebruik van VABs op afstand van woonkern:

In het overige buitengebied moet hergebruik van VABs in eerste instantie passen binnen de functies landbouw, recreatie of natuur. Verdere verruiming van functies blijft hier bijzaak en het tegengaan van verdere verstening is en blijft het centrale doel. Naast de woonbestemming, zijn er voor niet-agrarische activiteiten alleen onderstaande mogelijkheden:

- Opslag van statische goederen (bv. caravans) in VABs is tot 500m<sup>2</sup> toegestaan, omdat het weinig impact heeft op de omgeving. Boven de 500m<sup>2</sup> geldt het LKM en moet kwaliteitsverbetering plaatsvinden. Mits het landschappelijk inpasbaar is mag daarbij tot maximaal 1.000m<sup>2</sup> van een VAB gebruikt worden voor opslagactiviteiten.
- Een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zoals een atelier, kantoor/praktijk aan huis of een dierenarts, is goed te combineren met de woonfunctie. Hetzelfde geldt voor meer recreatieve functies als een theetuin en Bed & Breakfast. Deze functies zijn niet belastend voor het milieu en trekken weinig (gemotoriseerd) verkeer aan. Bovendien vindt de activiteit plaats in de bestaande bebouwing waardoor het weinig effect heeft op het landschap. We staan hiervoor maximaal 100m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toe.
- Crèches en zorgboerderijen zijn toegestaan als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, maar ook in burgerwoningen of in een VAB gelegen op afstand van een woonkern. Voorwaarde is wel dat deze VAB op een goed ontsloten locatie ligt en de nieuwe functie geen onevenredige invloed heeft op de omliggende natuur- en landschapswaarden. Verder geldt in dat geval het LKM-beleid en zijn kwaliteitsverbeteringen in natuur en landschap vereist.

### Sloop VABs

Naast hergebruik van VABs door agrarische en/of niet-agrarische functies, zetten we in op sloop van VABs. Om dit te realiseren willen we de (in ontwikkeling zijnde) regionale sloopregeling inzetten en kan overwogen worden om gelden te benutten uit het fonds Kwaliteitsverbetering Buitengebied.

### Paardenbeleid

Met ingang van deze structuurvisie willen we onder voorwaarden mogelijkheden bieden voor realisering van een manege of paardenpension in het buitengebied. We maken daarbij een onderscheid naar twee verschillende soorten activiteiten die verband houden met paardensport: gebruikgericht en productiegericht.

Bij het realiseren van aan de paardenhouderij gerelateerde voorzieningen is het LKM van toepassing en is te allen tijde inpassing in het landschap vereist. Vestiging is toegestaan in een VAB. Buiten een VAB is de toelaatbaarheid van nieuwvestiging afhankelijk van het type bedrijf, het omliggende landschapstype en de voorwaarden van het LKM-beleid.

- Onder productiegerichte paardenhouderijen verstaan we agrarische bedrijven waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden. Voor dit soort bedrijven gelden de regels die gelden voor (grondgebonden) agrarische bedrijven.
- Bij gebruikgerichte paardenhouderijen is het rijden van paarden primair gericht op de ruiter/amazone, zoals maneges, paarden- en ponyverhuurbedrijven en paardenpensions. Deze bedrijven zien we als een recreatieve voorziening. Door hun grote verkeersaantrekkende werking wordt dit type paardenhouderij bij voorkeur toegestaan in een VAB in een kernrandzone, op een goed ontsloten locatie en in de nabijheid van ruiterspaden. In onze 'ecologische ladder' is nieuwvestiging van deze functie niet toegestaan. Nieuwvestiging is alleen mogelijk als dit past binnen het landschapstype en onder voorwaarden van het LKM. Aantal en omvang dient te worden afgestemd op het verzorgingsgebied. Voorzieningen voor een paardenhouderij (bv. paardenbak of longeercirkel) dienen in principe binnen het bouwvlak geplaatst te worden. Het aanleggen van verlichting is in gebieden met landschaps- en natuurwaarden niet toegestaan.

Het plaatsen van rijbakken mag binnen het agrarisch bouwvlak tot een maximum van 1200m<sup>2</sup> en bij woningen enkel aangrenzend aan de woonbestemming tot een maximum van 800m<sup>2</sup>. Als voorwaarde geldt dat de paardenbak achter de voorgevelrooilijn moet liggen aansluitend op de bestaande bebouwing dan wel direct aansluitend aan de achterzijde van het bouwperceel. Per bedrijf of woning is maximaal één paardenbak toegestaan. Een stapmolen is alleen binnen het agrarisch bouwvlak toegestaan. Bij woonbestemmingen is een stapmolen niet toegestaan. De omheining van een paardenbak mag maximaal 1.80m hoog zijn en moet van natuurlijke materialen zijn gemaakt. Lichtmasten voor paardenbakken mogen maximaal 8m hoog zijn en ze mogen geen onevenredige hinder geven aan omwonenden dan wel schade toebrengen aan aangrenzende natuur- en landschapswaarden<sup>16</sup>.

### Schuilhutten

Voor het particulier en/of hobbymatig houden van dieren<sup>17</sup> is het creëren van schuilhutten onder voorwaarden toegestaan, omdat dit bijdraagt aan het dierenwelzijn. De voorwaarden zijn dat de landschappelijke waarde van het omliggend gebied niet wordt aangetast (m.n.

<sup>16</sup> De afstand van lichtmasten tot beschermde natuurgebieden (Natuurbeschermingswet 1998) moet minimaal 100m zijn.

<sup>17</sup> Onder 'hobbymatig houden van dieren' verstaan we (voormalige) agrarische bedrijven met een dieromvang tot 10 NGE.

openheid), de schuilhut geen of slechts minimale extra verharding met zich mee brengt, natuurlijk materiaalgebruik verplicht is, het perceelsoppervlak minimaal 5000m<sup>2</sup> is en niet mag grenzen aan het huisperceel van de eigenaar, de schuilhut minimaal aan één zijde een open wand heeft en maximaal 30m<sup>2</sup> en 3m hoog is. Voor het overige geldt het principe 'bezint eer ge begint' en wordt gewezen op alternatieve mogelijkheden, zoals stallen bij een paardenhouderij of in weilanden die al een stal hebben. Verder gelden de bij 'paardenbeleid' genoemde regels voor paardenbakken, afrasteringen en lichtmasten. Het oprichten van schuilhutten voor agrarisch gebruik is niet mogelijk. In dergelijke gevallen dienen er oplossingen gevonden te worden op het agrarisch bouwkevel.

### 3.6 Recreatie en Toerisme

## 'Schakel in de Euregio!'

Algemeen beleidsuitgangspunt:

**Versterking van het (extensief) toeristisch en recreatief aanbod.**

Toerisme en recreatie kan op twee manieren een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van ons buitengebied: bewoners kunnen in hun eigen woonomgeving recreëren én er worden bezoekers aangetrokken die zorgen voor een economische impuls in het gebied. De toeristische kwaliteiten van de gemeente Echt-Susteren zitten met name in de in het uitgestrekte buitengebied aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Vooral in de in [kaart 4](#) aangeduide 'cultuurhistorische ensembles' komen deze duidelijk naar voren. Wij zetten dan ook in op verdergaande integratie van natuur en recreatie. Met ingang van deze structuurvisie zien we recreatie niet meer als een ondergeschikte functie in het buitengebied, maar als een functie die net zo belangrijk is als landbouw en natuur. Ons streven om de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving en het landschap te verbeteren en het thema 'cultuurhistorie' een prominentere plek te geven binnen ons gemeentelijk handelen, zal de recreatie ten goede komen.

Er is ook in onze gemeente steeds meer vraag naar mogelijkheden voor kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie. De gemeente staat positief tegenover initiatieven die hierop inspelen. Dergelijke recreatie past bij ons en levert een belangrijke bijdrage aan ons plattelandstoerisme. Zo willen we bijvoorbeeld het aanbod aan kleinschalige dagrecreatie vergroten door ruimte te bieden aan aan-het-buitengebied-gebonden vormen van recreatie als boerengolf, maïsdoolhoven, theetuinen en pleisterplaatsen. Ook blijven we ommetjes, struinpaden en mountainbikeroutes creëren door afspraken te maken over medegebruik van paden.

Hoofddlijn bij het realiseren van recreatieve dag- en verblijfsvoorzieningen is dat geen nieuwe bebouwing aan het buitengebied wordt toegevoegd en dat ze kleinschalig van aard zijn. Dergelijke voorzieningen mogen daarom gevestigd worden in een VAB, als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of in een burgerwoning. Inpassing in de omgeving is vereist. Ook mogen omliggende landbouw- en natuurfuncties geen hinder ondervinden. Doorgroei van nevenactiviteit tot hoofdactiviteit is alleen mogelijk als de kleinschaligheid behouden blijft.

### Verblijfsrecreatie

Ten aanzien van verblijfsrecreatie geldt dat we positief staan tegenover kleinschalige verblijfsrecreatie zoals kamperen bij de boer. Voor dergelijke minicampings geldt dat het een kleinschalige nevenfunctie moet blijven. Dit betekent maximaal 15 plaatsen (25 in hoogseizoen), geen jaarrond-bezetting en alleen ruimte voor mobiele kampeermiddelen. Inpassing in het omliggende landschap is vereist en de minimale perceelsoppervlakte is 0,5ha.

Verder geven we meer mogelijkheden voor het starten van een Bed&Breakfast of klein pension. Zowel in buitengebied als stedelijk gebied wordt dit mogelijk, bij agrarische bedrijven én bij (grotere) burgerwoningen. Dit past ook bij onze wens om de bestaande overnachtingsmogelijkheden in onze gemeente te vergroten. Indien eigenaren van een recreatievoorziening aanvullend op kleine schaal zelfgemaakte ambachten of streekproducten willen verkopen is dat eveneens mogelijk.

Voor grootschaligere verblijfsrecreatie geldt dat we een kwaliteitsslag willen realiseren, waarbij we toewerken naar een divers en kwalitatief hoogwaardig aanbod. Dit betekent dat we bestaande recreatiebedrijven in het buitengebied, zoals Hommelheide en Marisheem, op verantwoorde wijze willen laten doorontwikkelen. Nieuwe grootschalige verblijfsrecreatie in het buitengebied is in principe niet gewenst, omdat het huidige aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende is. Alleen initiatieven die onderscheidend en vernieuwend zijn maken kans op realisatie. Permanente bewoning van vakantiehuizen en campings gaan we via ons handhavingsbeleid tegen, om zo een tekort aan dat type verblijfsrecreatie te voorkomen.

### Dagrecreatie

Zoals gezegd willen we ook het aantal (dag)recreanten in onze gemeente vergroten. Dit doen we door het starten van een imago-campagne waarin we voor onze gemeente unieke zaken benadrukken, zoals de Euregionale ligging, de rust, ruimte, religieuze gebouwen zoals de voormalige aanwezigheid van een vroeg-middeleeuws klooster in Susteren, het hebben van maar liefst drie Middeleeuwse stadjes, vele aan concrete plekken te koppelen legenden en mythen, het nog op diverse manieren aanwijsbare industriële verleden van kleiwarenwinning, de grootste hoeveelheid (verdwenen) kastelen van Noord- en Midden-Limburg en het zijn van de 'groene taille van Limburg'.

Ten aanzien van het laatst genoemde unieke punt, geldt dat we tevens als enige gemeente in Nederland én de Euregio een 5 km-lange verbindende schakel tussen twee landen vormen. Om dit te benadrukken gaan we die 'kortste-verbinding-route' beleefbaar en interessant maken door er bijvoorbeeld 'historische arrangementen' aan te koppelen. Onze 'schakel- en taillefunctie' tonen we ook door gerichte regiobranding, door grensoverschrijdende wegen en andere verbindingen die er zijn te versterken en door waar mogelijk nieuwe recreatieve routes toe te voegen.

Ook gaan we de (Grens)Maas en het Julianakanaal benutten voor vergroting van ons recreatief aanbod en vanuit de rest van de gemeente meer kansen bieden op recreatieve beleving ervan, bijvoorbeeld door de aanleg van een nattevoetenpad, kano-mogelijkheden etc..

De reeds bestaande recreatieve verbindingen in de gemeente zullen we optimaliseren en naar een hoger kwaliteitsniveau brengen. Gedacht wordt aan fysieke en thematische routes met een goede bewegwijzering op basis van het Knooppunten-systeem. Voorbeeldroutes zijn (naast de ontwikkeling van de 'kortste verbinding' tussen Duitsland en België) 'religie & spiritualiteit' (Abdij Lillbosch, Amelbergabasilië, Edith Stein) en 'cultuurhistorie' (mottes, oude trambaan, WO II e.d.). Waar mogelijk worden 'rondjes' gecreëerd in plaats van enkel lange lijnroutes. Tevens komen er meer mogelijkheden voor het realiseren en faciliteren van voorzieningen langs die routes, zoals rust- en picknickplaatsen en kleinschalige

horecagelegenheden en terrasuitspanningen bij agrariërs, burgerwoningen of in VABs. Het daarbij aanleggen van oplaadpunten voor elektrische fietsen wordt toegejuicht. Startpunten van routes komen bij bestaande of bij (binnen VABs of kernen) nieuw te realiseren horecagelegenheden met voldoende, en in het landschap in te passen parkeergelegenheid. De 9-holes golfbaan mag indien gewenst uitbreiden, mits passend binnen aard en schaal van omringende landschaps- en natuurwaarden.

### **Uitbreiding en nieuwvestiging van recreatiebedrijven**

Uitbreiding of intensivering van bestaande recreatieve ondernemingen is beperkt mogelijk en alleen toegestaan als onderdeel van een kwaliteitsverbetering die noodzakelijk is voor het voortbestaan van het bedrijf. Voldaan dient te worden aan de LKM-voorwaarden. Bij recreatieve bedrijven die gevestigd zijn in een VAB geldt dat uitbreiding ervan in principe niet mogelijk is. Met een bedrijfsplan is ten tijde van de functieverandering immers de toekomstig te verwachten ruimtebehoefte aangetoond en voldoende bevonden (zie par.3.5). Gezien het feit dat we groene, rustige karakter van ons buitengebied willen versterken is toevoeging van lawaaisporten in het buitengebied niet gewenst, zeker niet in stiltegebieden. Nieuwe recreatieve voorzieningen die niet-aan-buitengebied-gebonden zijn (de zgn. niet-gebiedseigen recreatie) krijgen bij voorkeur een plek in bebouwde kom.

We voorzien als gemeente geen aanleg van grootschalige, intensieve dagrecreatie. Voor de afronding van de zandgroeve Koningsbosch zetten we als gemeente in op teruggave van het gebied aan de natuur. Mocht zich echter een particulier initiatief voor een andere vorm van herontwikkeling, dan zullen we dit, gezien het specifieke en unieke karakter van juist deze plek, met een open houding tegemoet treden en beoordelen op zijn totaliteit van economische en landschappelijke merites. De voorkeur gaat daarbij uit naar een kleinschalige, bij het landschap en karakter van Echt-Susteren passende voorziening. Te allen tijde moet er verder oog zijn voor verkeersafhandeling en voor versterking van de aanpalende delen van de 'ecologische ladder'.

## **3.7 Wonen**

### *'Bewust (niet) bouwen'*

Algemeen beleidsuitgangspunt:

**Het toevoegen of vergroten van woningen in het buitengebied is niet gewenst.**

**In het stedelijk gebied ligt de nadruk op inbreiden, herstructureren en temporiseren.**

**Invzet op reductie van (onbenutte) particuliere bouwrechten.**

Het aantal woningen in Echt-Susteren bedraagt op dit moment ruim 14.000. Het merendeel hiervan ligt in het stedelijk gebied, de rest in het buitengebied. Onze gemeente beschikt over een voortreffelijke ontsluiting naar stedelijke (werk)gebieden in binnen- en buitenland. Dit biedt kansen voor het behouden van onze huidige inwoners en het aantrekken van nieuwe. Daarnaast is de kwaliteit van woning en woonomgeving van toenemend belang. We zullen als gemeente de regie nemen om deze kwaliteit van de woonomgeving in de breedste zin des woords, zowel in bestaande woongebieden alsook bij nieuwe projecten te verbeteren cq. garanderen. Op die manier blijft het overal in de gemeente goed toeven en vergroten we onze kansen op het aantrekken van mensen van buiten onze gemeente.

De afgelopen jaren is het percentage leegstand gegroeid tot de huidige 3,36%. Dit is in lijn met het regionale cijfer. We moeten echter voorkomen dat het cijfer verder oploopt, want dit komt de kwaliteit en leefbaarheid van onze kernen niet ten goede. Duidelijke keuzes zijn nodig. Als hoofdlijn geldt dat nieuwe woningen in (hoofd)kernen nadrukkelijk de voorkeur hebben boven nieuwe woningen in buitengebied. Dit enerzijds om krachtige leefbare kernen te houden zonder lege, rotte plekken en anderzijds om verdere verstening van het buitengebied tegen te gaan, het buitengebied haar landelijk karakter te laten behouden, omgevingskwaliteiten niet aan te tasten en conflicten met het agrarisch belang te voorkomen.

Verder is het van belang dat we in elke kern kwantitatief en kwalitatief bouwen voor de behoefte. We moeten keuzes maken in aantal en in type woningen. Een strategie van faseren, doseren of stopzetten is daarbij noodzakelijk. Ook sloop en verdund terugbouwen worden vanaf nu serieus in de planning meegenomen. Ons streven is vanaf nu zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht meer evenwicht te behouden tussen vraag en aanbod van woningen.

Momenteel hebben we als gemeente voor ruim 1000 woningen locaties in beeld, terwijl er om te voorzien in de behoefte tot 2025 slechts 400 à 700 nieuwe woningen nodig zijn<sup>18</sup>. De kleine kernen bouwen voor de natuurlijke behoefte van elke kern, de hoofdkernen Echt respectievelijk Susteren bouwen aanvullend voor de migratiebehoefte (in een verhouding van ca. 70 resp. 30). Dit ter versterking van het draagvlak van het in deze kernen aanwezige voorzieningenniveau, het tegengaan van mobiliteit en om de vele in deze kernen aanwezige herstructureringslocaties (enigszins rendabel) op te kunnen pakken.

Kwalitatief gezien worden met het huidige woningbouwprogramma niet de juiste doelgroepen bediend: alhoewel er voldoende plannen in het huursegment mogelijk lijken te zijn, is het aantal koopwoningen zoals dat nu voorzien is tweemaal zo hoog als waar behoefte aan is. Met name in het segment duurdere eensgezinswoningen moet gereduceerd worden om ruimte te maken voor zorg- en levensloopbestendige nultredenwoningen.

Zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte zijn in [tabel 1](#) per kern inzichtelijk gemaakt.

---

<sup>18</sup> De behoefte van maximaal 700 woningen is gebaseerd op de natuurlijke bevolkingsgroei (geboorte min sterfte) én op een migratieoverschot van maximaal 300 personen. Dit hoge aantal vestigers daadwerkelijk in onze gemeente krijgen vereist goede woonmilieus.

## Woningbouwplanning en -vraag per kern 2011 - 2025

|  |  | aanbod/planning |  |  |              |              |          |  |
|--|--|-----------------|--|--|--------------|--------------|----------|--|
|  |  | harde plannen   | initiatief plannen<br>(m.n. inbreiding/herstructurering) | potentiële plannen<br>(m.n. uitleg locaties) | koopwoningen | huurwoningen | onbekend |  |
| <b>Kern</b>                            |  | 1               | 2  | 3  | 4            | 5            | 6        |  |
| <b>Echt</b>                            |  | 272             | 115  | 170  | 400          | 77           | 80       |  |
| <b>Pey</b>                             |  | 111             |  |  | 107          | 4            |          |  |
| <b>Sint Joost</b>                      |  |                 | 23   |  | 16           | 7            |          |  |
| <b>Koningsbosch</b>                    |  | 20              |  | 45   | 14           | 6            | 45       |  |
| <b>Maria-Hoop</b>                      |  |                 |  | 10   |              |              | 10       |  |
| <b>Susteren</b>                        |  | 2               | 97   |  | 43           | 50           | 6        |  |
| <b>Dieteren</b>                        |  |                 |  | 10   | 10           |              |          |  |
| <b>Roosteren</b>                       |  |                 | 3  |  | 3            |              |          |  |
| <b>Nieuwstadt</b>                      |  | 18              | 37   |  | 25           |              | 30       |  |
| <b>Raming particuliere bouwplannen</b> |  | 72              |  |  | 72           |              |          |  |
| <b>Totaal gemeente</b>                 |  | 495             | 275  | 235  | 690          | 144          | 171      |  |

### Bron:

De aanbod-gegevens komen voort uit het gemeentelijke woningbouwprogramma (2012). De vraag-gegevens komen voort uit tabellen van website [www.vanmeernaarbeter.nl](http://www.vanmeernaarbeter.nl) (2012). De leegstand-gegevens komen voort uit een gemeentelijke tabel (2012).

**Tabel 1: Woningbouwplanning en -vraag per kern 2011-2025**



|        |                   |                    |              |                  | vraag                       |                             |   |                      |                          |
|--------|-------------------|--------------------|--------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|----------------------|--------------------------|
| totaal | ééngezinswoningen | meergezinswoningen | zorgwoningen | nader te bepalen | woningvoorraadbehoefte 2011 | woningvoorraadbehoefte 2025 | reguliere woningvoorraad-behoefte 2011-2025 | leegstand 01-01-2012 | leegstandspercentage (%) |
|        | 7                 | 8                  | 9            | 10               |                             |                             |   |                      |                          |
| 557    | 398               | 44                 | 73           | 42               | 4528                        | 4651                        | 123   | 120                  | 2,65                     |
| 111    | 111               |                    |              |                  | 1892                        | 1931                        | 39  | 89                   | 4,70                     |
| 23     | 21                | 2                  | (8)          |                  | 602                         | 630                         | 28  | 16                   | 2,66                     |
| 65     | 20                |                    | 6            | 39               | 793                         | 808                         | 15  | 45                   | 5,67                     |
| 10     |                   |                    |              | 10               | 628                         | 644                         | 16  | 22                   | 3,50                     |
| 99     | 17                | 76                 | 5            | 1                | 3242                        | 3339                        | 97  | 105                  | 3,24                     |
| 10     | 10                |                    |              |                  | 364                         | 376                         | 12  | 15                   | 4,12                     |
| 3      | 3                 |                    |              |                  | 654                         | 683                         | 29  | 24                   | 3,67                     |
| 55     | 25                |                    |              | 30               | 1437                        | 1507                        | 70  | 39                   | 2,71                     |
| 72     | 72                |                    |              |                  |                             |                             |   |                      |                          |
| 1005   | 677               | 122                | 92           | 122              | 14140                       | 14569                       | 429   | 475                  | 3,36                     |

**Toelichting:**

Kolom 'totaal' is de som van kolommen 1, 2 en 3.

Kolom 'totaal' is de som van kolommen 4, 5 en 6.

Kolom 'totaal' is de som van kolommen 7, 8, 9 en 10.

**NB:** Bij het bepalen van de woningvoorraadbehoefte 2011-2025 is geen rekening gehouden met migratie en vestiging.

Aangezien de toekomst niet te voorspellen is en we als gemeente met name bij de kwaliteitsverbetering van ons stedelijk gebied mede afhankelijk zijn van de woningbouwcorporaties en ontwikkelaars, maken we in deze structuurvisie geen keuze uit de vele voorhanden zijnde woningbouwlocaties binnen het stedelijk gebied van onze gemeente. Wel geven we een afwegingskader dat handvaten biedt om bestaande en toekomstige initiatieven die zich voordoen af te kunnen afwegen.

Ten aanzien van onze meerjarenplanning blijven we ervoor zorgen dat er voldoende differentiatie qua woningtypen is.

### **Afwegingscriteria woningbouwplannen**

- Juridisch harde plannen waarover al met derden ontwikkelingsafspraken zijn gemaakt, hebben voorrang boven de minder harde plannen, zijnde de potentiële nog niet uitgewerkte plannen voor uitleggebieden en de initiatiefplannen;
- Inbreiden en herstructureren vóór uitbreiden (cf. Bro dat inzet SER-ladder vereist);
- Woningbouw afstemmen op kwalitatieve behoefte in relatie tot de bestaande voorraad (doelgroepenbenadering: senioren, starters, zorg, nultreden, huur/koop, gestapeld/grondgebonden etc.);
- Concurrentie tussen plannen voorkomen (dit betekent o.a. dat er geen ruimte is voor cq. grote terughoudendheid wordt betracht ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe ruimte-voor-ruimte-locaties<sup>19</sup>);
- Nieuwbouw het liefst bij voorzieningen en/of op een knooppunt van openbaar vervoer;
- Initiatief moet iets toevoegen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (bv. behoud of ontwikkeling van cultuurhistorische waarden, voorkomen leegstand en verpaupering, komen tot beter stedenbouwkundig geheel, komen tot bijzondere (kleinschalige) woonmilieus etc.);
- Per kern moeten er concrete bouwmogelijkheden zijn in de planperiode;
- Initiatief moet geen onaanvaardbare of niet-oplosbare knelpunten opleveren vanuit externe veiligheid;
- Initiatief moet geen belemmeringen hebben van milieutechnische en milieuhygiënische overwegingen (geluid, fijnstof etc.);
- Het absolute streven is per saldo niet meer woningen aan de voorraad toe te voegen; bij voorkeur vindt verdunning plaats.

### **'Harde' woningbouwplannen**

Voor de 'harde plannen' waarover reeds met derden ontwikkelingsafspraken zijn gemaakt, geldt dat ze voorzover noodzakelijk en uitvoerbaar conform de geldende overeenkomsten worden uitgevoerd. Waar mogelijk zal er verdunning of aanpassing in doelgroepen plaatsvinden of wordt de uitvoering getemporeerd.

---

<sup>19</sup> Ruimte-voor-ruimte is enkel op incidentele schaal nog mogelijk: 1) ter nakoming van reeds gemaakte provinciale afspraken, 2) in de vorm van terugbouw op de plek van een (voormalige) agrarische of niet-agrarisch bedrijfslocatie in het buitengebied, 3) als het per saldo voor onze gemeente tot 'groene winst' leidt.

### **Intrekkingsbeleid particuliere bouwrechten**

Particuliere bouwrechten in zowel het stedelijk als het buitengebied worden eveneens betrokken bij de sanering van het overschot aan plancapaciteit en het komen tot een woningvoorraad die aansluit bij de behoefte. We maken daarbij een onderscheid tussen bouwtitels en bouwvergunningen.

Momenteel zijn er ruim 160 niet gebruikte particuliere woningbouwrechten in buitengebied en stedelijk gebied. Ze vormen een onzekere factor voor het gemeentelijk woningbouwprogramma. Om deze onzekerheid (op termijn) te reduceren is onze inzet erop gericht (op termijn) te komen tot een reductie van particuliere bouwrechten.

We verkondigen daarom met ingang van deze structuurvisie dat we ons het recht voorbehouden om actief gebruik te maken van de beperkte geldigheid van bestemmingsplannen. Dit betekent dat we bij bestemmingsplanherzieningen de bouwtitels die nog niet zijn benut (eventueel met behulp van een overgangsregeling) (kunnen) intrekken. Verleende bouwvergunningen voor woningen die nog niet in uitvoering zijn kunnen door het College van Burgemeester en Wethouders ingetrokken worden als voldaan wordt aan de wettelijke voorwaarden. Over deze regeling zullen we tijdig en actief communiceren naar betrokkenen.

Met het verlenen van nieuwe bouwrechten zijn we zeer terughoudend, vragen we een bijdrage ten behoeve van kwaliteitsverbetering elders in het stedelijk gebied en stellen we een deadline voor realisatie.

### **Buitengebied**

Ten aanzien van het buitengebied geldt dat het toevoegen van nieuwe woningen ongewenst is. Ook permanente bewoning van vakantiehuizen en recreatiemiddelen is niet toegestaan. Incidentele nieuwbouw is enkel nog onder voorwaarden mogelijk in linten en bebouwingsclusters of aansluitend op de rode contour als opgenomen in de Contourenatlas Noord- en Midden-Limburg. Ook is nieuwbouw toegestaan als het een wijziging van een agrarisch bedrijf naar burgerwoning betreft of omzetting van niet-agrarisch bedrijf naar burgerwoning. Ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing<sup>20</sup> is het creëren van een extra inpandige woning of van groepswoningen toegestaan, evenals het toevoegen van één of enkele woningen in de directe omgeving.

Te allen tijde dient eerst een ruimtelijk-functionele afweging te worden gemaakt. Vervolgens moet per landschapstype bezien worden of en zo ja, hoe de toevoeging van de woning het beste ingepast kan worden in het landschap of zelfs kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Vereiste is verder dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Verder geldt het LKM-beleid zoals dat beschreven wordt in hoofdstuk 4 om de bijbehorende kwaliteitsverbetering te bepalen, zoals sloop van overtollige stallen en het plaatsen van erfbeplanting. Vereiste bij hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is dat het oorspronkelijke karakter van het pand en zijn omgeving behouden blijft.

De inhoud van een in het buitengebied gelegen burgerwoning is aan een maximum gebonden (750m<sup>3</sup>), evenals de grootte van de bijgebouwen. Een uitzondering is mogelijk bij hergebruik van voormalige agrarische bebouwing of niet-aan-het-buitengebied-gebonden bedrijvigheid. Splitsing van bestaande woningen is ongewenst, tenzij ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Vervangende nieuwbouw moet plaatsvinden op bestaande fundamenteën. Herbouw buiten de fundering is slechts mogelijk als dat een duidelijke verbetering betekent voor de milieutechnische situatie (geur, geluid etc.), verkeersveiligheid en beeldkwaliteit.

---

20 De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is aangeduid op de cultuurhistorische waardenkaart.

### Mantelzorg

Voorzieningen voor mantelzorg in of bij de woning voor zorg aan gehandicapte, zieke of oudere familieleden is mogelijk. Voor inwoning van een zorgbehoevende mag de woning in zeer beperkte mate worden uitgebreid. Wel moet het één woning blijven. Ook bieden we (tot een bepaalde grootte) mogelijkheden voor bewoning van een (bestaand) bijgebouw. Hiertoe dient de zorgbehoefte aangetoond te worden. Als die wegvalt is beëindiging van de bewoning vereist.

### Seizoensarbeiders

Er is steeds meer vraag naar huisvesting van (buitenlandse) seizoenarbeiders. Permanente huisvesting van seizoenarbeiders dient te allen tijde binnen de rode contouren plaats te vinden. Buiten de contouren is op een agrarische bestemming tijdelijke huisvesting (max. 6 maanden per jaar) van seizoenarbeiders onder voorwaarden toegestaan. Deze voorwaarden zijn onder andere dat de huisvesting alleen bedoeld is voor werknemers van het bedrijf zelf en in bestaande gebouwen (bv. via ombouw), in tijdelijke woonunits of in nieuw te realiseren permanente voorzieningen (die max. 6 maanden per jaar bewoond mogen worden) binnen het bouwvlak plaatsvindt. Voorwaarde is dat de huisvesting landschappelijk goed is ingepast. Onder voorwaarden van landschappelijke inpassing is tevens tijdelijke huisvesting direct aansluitend op het bouwvlak mogelijk. Verblijf op eigen terrein in tenten of tourcaravans is niet toelaatbaar in verband met onaanvaardbare verblijfsomstandigheden en problemen met veiligheid, gezondheid etc. Huisvesting op vakantieparken en campings is evenmin toegestaan, omdat deze semi-permanente bewoning ten koste gaat van de recreatiefunctie.

## 3.8 Detailhandelsvoorzieningen

# 'Concentratie en optimalisatie'

Algemeen beleidsuitgangspunt:

**Focus op Echt-Centrum en Susteren-Centrum.**

Onze gemeente beschikt over een hoeveelheid detailhandelsoppervlak die met haar meer dan 30.000m<sup>2</sup> bvo groter is dan in veel andere gemeenten van vergelijkbare schaal. Met name in Susteren en Peij zijn veel voorzieningen gehuisvest. Opvallendst is echter het centrum van Echt. Hier ligt 60% van het totale winkelvloeroppervlak van de gemeente. Het gebied is gelegen tussen Bovenstestraat, Ursilinenplein en de Plats e.o. Het heeft een groot aanbod in de dagelijkse en de niet-dagelijkse sector, zowel in winkelvloeroppervlak gezien als per inwoner gezien. Het overstijgt dan ook de behoefte van de kern Echt. Hieruit is op te maken dat het kernwinkelgebied Echt een bovenlokale en wellicht zelfs regionale functie vervult. Deze regionale aantrekkingskracht is te verklaren door de goede bereikbaarheid (A2), het gratis parkeren, de ligging ten opzichte van grensgemeenten en het ruime aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse producten.

De voorzieningen in de dagelijkse sector binnen onze gemeente hebben een binding van meer dan 90% van de inwoners. Dit is hoog te noemen en komt o.a. voort uit het complete en brede aanbod van supermarkten. De niet-dagelijkse sector bindt ca. 60% van de inwoners. Duidelijk is dat we hier concurrentie hebben van omliggende steden als Maastricht, Sittard

en Roermond en de buurlanden België en Duitsland<sup>21</sup>. Om te voorkomen dat de binding van onze inwoners verder omlaag gaat en om te bereiken dat mensen uit de regio hier blijven komen voor hun boodschappen, zijn keuzes nodig. Want de ruimtelijke trends zoals die eerder in hoofdstuk 2 genoemd zijn hebben ook hun weerslag op de detailhandel en leiden tot een afnemende en veranderende vraag naar detailhandelsvoorzieningen. Naast de economische crisis heeft met name ook het toenemend gebruik van internet invloed op het winkel- en koopgedrag van consumenten.

Dit betekent dat we als gemeente sterker dan voorheen het geval was moeten focussen op één of twee kernwinkelgebieden. Deze gebieden bieden meer dan alleen de dagelijkse voorzieningen aan, hebben een groter verzorgingsgebied dan de direct omliggende buurt en hebben een architectuur en sfeer die bovengemiddeld zijn waardoor het winkelen er een belevenis of uitje kan worden.

Concreet focussen we voor ons detailhandelsaanbod op het centrum van Echt. Deze kern heeft een bovenlokale/regionale functie. De bebouwing hier is compact en biedt ruimte voor allerhande detailhandel, inclusief de grotere ketens. Een tweede focus ligt op het centrum van Susteren. Hier is ruimte voor (boven)lokale detailhandel, maar de bebouwing zal zich ten opzichte van centrum Echt kenmerken door een iets kleinere, meer dorpse schaal. Beide winkelgebieden moeten over voldoende parkeergelegenheid kunnen beschikken en qua uitstraling en inrichting aantrekkelijk zijn voor het publiek. Kansrijk gegeven waarop in dit verband aangesloten kan worden is het feit dat beide plaatsen middeleeuwse stadjes zijn met een historisch stratenpatroon en (vroegere) aanwezigheid van grachten.

Voor de overige kernen en wijken geldt dat het aanbod zich met name moet richten op de dagelijkse behoeften voor de omliggende kern of wijk. Bestaande niet-dagelijkse detailhandel blijft de ruimte houden om te bestaan, maar er wordt geen nieuwe op de niet-dagelijkse-behoeften-gerichte detailhandel buiten de huidige bestemmingsvlakken toegestaan.

Boerderijwinkels juichen we toe, mits ze streekproducten of producten verkopen die direct gelieerd zijn aan het aanpalende boerenbedrijf. Ook is het mogelijk een iets uitgebreider assortiment te verkopen als daarmee een voormalige dorpskruidenier wordt vervangen. Hoofdding is dat de winkel qua maat en schaal passend blijft bij het gebied en zich richt op de omwonenden.

---

21 Gegevens o.a. afkomstig uit nota's Toekomstperspectief Detailhandel, Passantenonderzoek Locatus, Parkeeronderstudie ACE.

### Centrum Echt en omgeving

Onze gemeente beschikt in verhouding tot andere gemeenten van vergelijkbare schaal over een groot detailhandelsaanbod, zowel in de dagelijkse als in de niet-dagelijkse sector. Het merendeel van dit aanbod is geclusterd in de kern Echt. Deze bovenlokale/regionale verzorgingsfunctie willen we in de toekomst zo houden en verder versterken.

Dit betekent dat we een samenhangend beleid zullen voeren bij het toewijzen van nieuwe vestigingslocaties voor detailhandelsbedrijven aan het centrumgebied Echt, om zo een optimale ruimtelijke kwaliteit en economische vitaliteit in onze gemeente te krijgen en behouden. Het principe 'zorgvuldig ruimtegebruik' ([zie par. 2.4](#)) staat daar bij centraal.

Concreet komt het erop neer dat we bij voorkeur zien dat een detailhandelsbedrijf zich vestigt in het 'kernwinkelgebied'. Als dat aantoonbaar niet lukt, heeft de 'randzone' de voorkeur. Vanuit deze zone is er een gereede kans tot combinatiebezoek met het kernwinkelgebied. Pas in de laatste plaats is vestiging in de aan de randzone grenzende 'pdv-gdv-locatie' aan de orde. Ter verduidelijking is de begrenzing van deze gebieden aangeduid op kaart 7 'Detailhandel Echt'.

Het zal bij vestiging op de pdv/gdv-locatie ([zie ook par. 3.10](#)) met name gaan om bedrijven met behoeften waaraan in kernwinkelgebied of randzone niet tegemoet kan worden gekomen, zoals én een bvo groter dan 1000m<sup>2</sup> én expliciete laad- en losbehoeften én een duidelijk aantoonbare behoefte aan eigen parkeerterrein. Uitgesloten zijn winkels in de modische sector. Ook uitgesloten zijn winkels in de food-sector, behoudens verplaatsers uit het huidige kernwinkelgebied. Reden voor het uitsluiten van deze winkels is dat we dergelijke winkels juist willen clusteren in kernwinkelgebied/randzone en vooral ook willen voorkomen dat kernwinkelgebied/randzone ontwricht worden door nieuwvestiging resp. verplaatsing van dergelijke winkels op resp. naar de pdv/gdv-locatie. Ten aanzien van supermarkten geldt dat wij denken dat voor meer supermarkten dan het huidige aantal momenteel geen marktruimte aanwezig is. Omdat supermarkten bij uitstek kunnen leiden tot combinatiebezoek is ligging in kernwinkelgebied/randzone gewenst.



Bij vestiging op de pdv/gdv-locatie dient aangetoond te worden dat vestiging in kernwinkelgebied of randzone onmogelijk is. Daarbij dient gekeken te worden naar de situatie op dat moment, maar dient ook vooruitgekeken te worden en op 'onorthodoxe' wijze gedacht te worden over verplaatsing van winkels, samenvoeging van panden of het aanleggen van nieuwe ontsluitingen. Dit alles moet op zijn ruimtelijke en financiële merites beoordeeld en afgewogen worden.

Belangrijke vraag die daarbij beantwoord moet worden is wat de voordelen voor Echt-Susteren zijn van nieuwvestiging van het betreffende bedrijf op de pdv/gdv-locatie. Bij vestiging in het pdv-/gdv-gebied wordt een parkeernorm gehanteerd van 3 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bvo. Afhankelijk van het type bedrijf kan ophoging van de norm wenselijk zijn. De CROW-richtlijnen worden hierbij als leidraad gehanteerd.

Ten aanzien van door verplaatsing leegkomende locaties in het kernwinkelgebied geldt dat de gemeente als verplaatsingsvoorwaarde eist dat er, door zowel huurder als verhuurder, meer dan een inspanningsverplichting wordt gedaan om te komen tot een goede, kwalitatief duurzame herinvulling. Aanvullend geldt dat als het om een verplaatser uit de foodsector gaat het leegkomende pand niet mag worden heringevuld door een supermarkt. De gemeente ziet voor zichzelf als taak om, naast het stellen van ruimtelijke kaders en randvoorwaarden, een pro-actieve, verbindende rol op zich te nemen richting huurders en verhuurders in het centrum. Ook zal ze contacten onderhouden met organisaties als Hoofd Bedrijfschap Detailhandel, VVV Limburg en Kamer van Koophandel.



Kaart 7: Detailhandelsstructuur Echt

|   |                           |   |                          |
|---|---------------------------|---|--------------------------|
|  | Kernwinkelgebied          |  | Verbindingsroute         |
|  | Randzone kernwinkelgebied |  | Openbaar parkeerterrein  |
|  | p.d.v./g.d.v.-locatie     |  | Overige parkeerterreinen |
|  | Sub-centrum               |  | Bestaande bebouwing      |
|  | Steenfabriek De Valk      |  | Wegen                    |
|   |                           |  | Bestaand goen            |

Hoofddoel is om te komen tot een krachtig, duurzaam functionerend centrum waar ondernemers een rendabele onderneming kunnen voeren en consumenten uit de eigen gemeente en de omliggende regio een gevarieerd aanbod aan producten en voorzieningen aantreffen. Op korte termijn richten gemeente, ondernemers- en eigenaarsverenigingen zich daartoe op het tegengaan van leegstand, het doen aan citymarketing, het verbeteren van de bewegwijzering vanaf A2 en parkeerplaatsen, en het blijvend verbeteren van de openbare ruimte om zo in plaats van run-shoppen ook tot fun-shoppen te komen. Bij dit laatste heeft ook het aantal en type parkeerplaatsen de aandacht, evenals het creëren van hoogwaardige verbindingen tussen de diverse onderdelen van het centrumgebied.

In zowel kernwinkelgebied als randzone geldt dat waar mogelijk op eigen terrein voorzien moet worden in voldoende parkeerplaatsen en dat anders een storting in het parkeerbonds noodzakelijk is. Bij alle ontwikkelingen geldt de Concept-ontwerpvisie Zuiderpoort-Palmbrugweg Echt als belangrijke leidraad. Onder andere staat hierin opgenomen dat koppeling van p.d.v./g.d.v.-locatie met Zuiderpoort van belang is, evenals aanleg van een 'toonzaalachtig gebouw' dat de entree van kernwinkelgebied en randzone markeert.



### 3.9 Maatschappelijke voorzieningen

## 'Concentratie en combinatie'

Algemeen beleidsuitgangspunt:

**Kerntaak van de gemeente om basisniveau aan voorzieningen in stand en bereikbaar te houden.**

Echt-Susteren is een gemeente met een sterke sociale cultuur en een bloeiend verenigingsleven, al verschilt de precieze mate ervan per kern. De meeste kernen of wijken beschikken van oudsher over diverse maatschappelijke voorzieningen, zoals een gemeenschapshuis, een basisschool, een bibliotheek en sportvoorzieningen. Als gevolg van de ruimtelijke trends zoals die eerder genoemd zijn, is er ook een afnemende en veranderende vraag naar dergelijke maatschappelijke voorzieningen.

Aangezien dergelijke voorzieningen voor het welzijn van onze inwoners wel van belang zijn, moeten we keuzes maken om ervoor te zorgen dat ook in de toekomst voor al onze inwoners een adequaat niveau van maatschappelijke voorzieningen voor handen blijft.

We hanteren daarbij als uitgangspunt dat bereikbaarheid van een voorziening belangrijker is dan nabijheid of aanwezigheid ervan. Dit kan, omdat het schaalniveau waarop iedereen in zijn huidige leven beweegt veranderd is ten opzichte van vroeger. Vroeger was het dorp de leefomgeving, toen werd het Nederland en voor de toekomstige oudere zal zelf de wereld als geheel tot zijn actieradius horen. De huidige en toekomstige inwoner is dus mobieler, hetgeen de noodzaak van een 'voorziening om de hoek' verkleint.

Ander uitgangspunt is dat kwaliteit van de voorziening belangrijker is dan de kwantiteit. Het doel is dat alle voorzieningen die we in onze gemeente hebben toekomstbestendig zijn en multifunctioneel bruikbaar. Verenigingen worden actief gestimuleerd tot samenwerking en zullen de voorziening ook zoveel mogelijk in eigen beheer moeten zien rond te krijgen.

We zien het als één van onze kerntaken er voor te zorgen dat er een dekkend aanbod van gemeenschapshuizen en sportaccommodaties voorhanden is en blijft voor ontmoeting en voor initiatieven van bewoners. Waar mogelijk zetten we in op combinaties van onderwijs, sport en maatschappelijke voorzieningen die centraal beheerd worden en multifunctioneel bruikbaar zijn. Het streven is om mensen zo lang mogelijk te laten wonen in hun eigen woonomgeving. De aanwezigheid van een multifunctioneel centrum, een mobiele artsenspost, goede busverbindingen of de inzet van technieken als Domotica kan daarbij helpen. De gemeente beziet de mogelijkheid tot faciliteren van particulier initiatief zoals SRV-wagens om het voorzieningenniveau in de dorpen in stand te houden.

Waar bestaande voorzieningen niet in stand kunnen worden gehouden, wordt gestreefd naar verbetering van de bereikbaarheid van de meest nabijgelegen voorziening die de behoefte kan voorzien. Het streven is minimaal één multifunctionele accommodatie per kern en in Echt twee of drie. Uitbreiding van het aantal multifunctionele accommodaties is niet aan de orde. De wens bestaat verder om binnen onze gemeente een uitvoeringsruimte met podium te creëren. We zijn alert op kansen die zich voordoen om hierin te voorzien (bv. door hergebruik van cultuurhistorisch en/of religieuze waardevolle bebouwing). Daarnaast wordt bezien of het gemeentehuis in Echt multifunctioneler ingezet kan worden.

Ten aanzien van sportvoorzieningen is het streven om binnen- en buitensport te koppelen

en waar mogelijk te clusteren. Dit betekent dat we inzetten op minimaal een goed geoutilleerde en goed bereikbare binnen- en buitensportlocatie in Echt (In de Bandert) en Susteren (Suestra). Bij kernen als Maria Hoop en Koningsbosch die op grotere afstand van de hoofdkernen liggen, geldt een afwijkend, ruimer beleid. Daarnaast geldt dat het beheer van de huidige gymzalen wordt voortgezet zolang er voldoende gebruik van wordt gemaakt. In algemene zin geldt dat sanering van autonome verenigingsgebouwen en overtollige sportvoorzieningen waar mogelijk aangepakt wordt.

Ten aanzien van basisonderwijs geldt dat zowel schoolbesturen als gemeente streven naar een goede kwaliteit van het onderwijs, tegen een betaalbare prijs. Het kwaliteitscriterium en het betaalbaarheids criterium prevaleren daarbij boven het aanwezigheids criterium. Waar bestaande (basis)scholen niet in stand kunnen worden gehouden, wordt gestreefd naar voldoende bereikbaarheid van de nabijgelegen scholen.

### 3.10 Bedrijventerreinen, pdv/gdv en kantoren

## 'Gericht ruimtegebruik voor en door alle typen bedrijven'

Algemeen beleidsuitgangspunt:

**Geen nieuwe terreinen, maar gericht herstructureren en uitgeven van bestaande terreinen.**

We willen niet alleen een mooie woongemeente zijn, maar zeker ook een gemeente waar het goed werken is. Onze goed ontsloten ligging aan A2/A73 en bij een spoorlijn en kanaal biedt hiertoe volop kansen. Als gevolg van de ruimtelijke trends als genoemd in [hoofdstuk 2](#) zien we echter een sterk vertraagde vraag naar nieuwe bedrijfskavels en kantoorpanden. We zullen onze ambities dus iets moeten bijstellen en zetten nu met name in op het verbeteren van de kwaliteit en uitstraling van de nu in gebruik zijnde kavels en panden.

#### Bedrijventerreinen

Op dit moment is er nog 4,5 ha direct uitgeefbaar op De Berk I/De Loop en 40ha op het regionaal terrein Businesspark M-L (OML). Verder is er herbruikbaar of intensiever te benutten terrein door herstructurering van de Wolfskoul en Dieterderweg in Susteren en van delen van De Loop in Echt. Tot slot zijn er (onder voorwaarden) mogelijkheden voor uitbreiding van bestaande bedrijven in het gebied tussen A2 en Julianakanaal aansluitend op de bestaande bedrijvigheid tot aan de Slagmolen. We hebben geen behoefte aan het aanleggen van nieuwe terreinen binnen onze gemeente, omdat er binnen onze gemeente nog ruimte uitgeefbaar is en omdat er elders in de regio Midden-Limburg nog voldoende bedrijventerrein beschikbaar is.

Om ook in de verdere toekomst een kwantitatief en kwalitatief goed aanbod aan terreinen in de gemeente te hebben, is het nodig om keuzes te maken. Zorgvuldig ruimtegebruik en een gericht uitgiftebeleid zijn hierbij kernwoorden.

Zorgvuldig ruimtegebruik betekent dat we de reeds in gang gezette herstructurering van De Wolfskoul en De Loop actief aanjagen en oppakken. Op langere termijn wordt ook verbetering van bedrijventerrein Dieterderweg beoogd. Daarnaast zetten we bij onze

bestaande terreinen in op intensivering en inbreiding. Dit betekent bijvoorbeeld dat we toewerken naar het gezamenlijk gebruik van parkeerplaatsen en naar het (tijdelijk) invullen van strategische restruimtes.

Verder gaan we oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen tegen. Dit betekent dat er geen ruimte is voor het realiseren van (nieuwe) zelfstandige kantoren, bedrijfswoningen en detailhandel. Hierdoor kunnen we langer met de bestaande terreinen vooruit en blijven ze ook voor de toekomst maximaal bruikbaar voor échte, milieuhinderlijke bedrijvigheid.

Een gericht uitgiftebeleid heeft alles te maken met het toewerken naar een duidelijkere segmentatie van onze bedrijventerreinen. Doel van een dergelijke segmentatie is komen tot een zo efficiënt mogelijke inrichting van onze terreinen, waarbij de milieumogelijkheden zo goed mogelijk worden benut. Tevens draagt het bij aan een scherpere profilering van elk terrein en kan het op die manier bijdragen aan het aantrekken van nieuwe bedrijven.

Concreet betekent dit voor onze terreinen:

- groot/zwaar/transport/logistiek/modern gemengd (grootschalige verkaveling) (cat.3,4<sup>22</sup>): Businesspark M-L; cat 4,5: Berk I (langs spoor)
- klein/middelgroot/licht (cat 2,3) (tot 1000 resp. 1500m<sup>2</sup>): Wolfskoul, De Berk I
- pdv/gdv: (aan centrum grenzende gedeelte) De Loop
- klein/ambachtelijk (cat.1,2): in kernen/kernrandzones
- leisure: In de Bandert

### **Driehoek A2/A73/N276**

Het gebied aan de noordkant van onze gemeente dat gelegen is tussen drie infrastructurele hoofdroutes biedt mogelijkheden voor diverse vormen van ontwikkeling. Het meest wenselijk achten wij een ontwikkeling die maximaal aansluit op de specifieke ligging van deze plek. Zo verkennen we de mogelijkheden voor het realiseren van een (bewaakte) verzorgingsplaats voor vrachtauto's.

### **Perifere en grootschalige detailhandel**

Naast echte bedrijventerreinen kiezen we er als gemeente voor ook één locatie aan te wijzen die zich richt op perifere en grootschalige detailhandel (pdv/gdv). Deze locatie ligt tegen het bestaande kernwinkelgebied van Echt aan en viel voorheen onder bedrijventerrein De Loop. Het winkelgebied in het centrum van Echt heeft een bovenlokale/regionale functie, die versterkt kan worden door de directe nabijheid van de pdv- en gdv-bedrijven. Hiertoe zullen we verbindingen realiseren tussen het winkelgebied en de pdv/gdv-locatie.

Deze pdv-/gdv-locatie is expliciet bedoeld voor bedrijven vanaf 1000m<sup>2</sup> bvo (al dan niet 2-laags), én expliciete (grootschalige of hoog-frequente) laad- en losbehoeften én een duidelijk aantoonbare behoefte om voor klanten parkeren op eigen terrein mogelijk te moeten maken<sup>23</sup>.

Elders in de gemeente wijzen we geen aparte pdv-/gdv-locaties aan, omdat daarmee de focus op het gebied in Echt verloren gaat. Wel geven we op onze bedrijventerreinen ruimte voor reguliere detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten (niet-zijnde in voedings- en genotmiddelen) als onderschikte nevenactiviteit bij een bedrijf. Voor de Wolfskoul geldt verder dat op een smalle strook grenzend aan de Rijksweg volwaardige perifere detailhandel

22 Als maatregelen worden getroffen waardoor de milieubelasting wordt beperkt, zijn ook bedrijven in milieucategorie 5 toegestaan.

23 Opgemerkt wordt dat bij inrichting van een deel van De Loop als pdv/gdv-locatie de veiligheid van bezoekers en medewerkers voorop staat. Momenteel bevinden zich functies op of in de nabijheid van De Loop die beperkingen met zich mee (kunnen) brengen voor het toestaan van ontwikkelingen.

onder strikte voorwaarden tot de mogelijkheden behoort. Eén van de voorwaarden is dat het bedrijf bijdraagt aan een verbeterd aanzien van het terrein als geheel en dat plaatsing in Susteren-centrum niet tot de mogelijkheden behoort.

### **Kantoren**

Zelfstandige kantoren zijn zoals gezegd uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik niet gewenst op bedrijventerreinen. Enige uitzonderingen zijn het terrein De Loop, Businesspark M-L en Wolfskoul. Op De Loop laten we in lijn met onze eerder opgestelde A2-visie kantoren toe om daarmee de entree van Echt meer allure te geven. Ook op Businesspark M-L behoort conform deze A2-visie en afspraken met OML BV 'opschaling in karakter en functie' tot de mogelijkheden, mits het de entree van Midden-Limburg versterkt en het geen negatieve invloed heeft op het centrum van Echt. Gedacht wordt aan een representatieve zone direct langs de A2 met één of meerdere eyecatchers. Alle overige kantoortypes dienen in het reguliere stedelijk gebied te geplaatst te worden, bij voorkeur in de centra van Echt en Susteren.

### **Hergebruik dakpannenfabriek De Valk**

De gemeente Echt-Susteren beschikt over diverse cultuurhistorische monumenten. Eerder is al aangegeven dat we inzetten op instandhouding van ons cultureel erfgoed. Allereerst hebben we hiertoe het erfgoed in kaart gebracht. Tweede stap is het maken van plannen om het erfgoed door hergebruik te kunnen behouden. Derde stap is het uitvoeren van deze plannen.

Belangrijk monument voor Nederland en zeker voor de provincie Limburg is de voormalige dakpannenfabriek De Valk direct aansluitend op cq. gelegen ten noordwesten van het kernwinkelgebied van Echt. Het gebouw is een cultuurhistorische parel en weerspiegelt met al zijn grootsheid de kleiwinning die in dit deel van Nederland een belangrijke rol heeft gespeeld.

Het streven is om in de komende planperiode over te gaan tot hergebruik van deze locatie, waarbij in eerste instantie gefocust wordt op de monumentale delen van het complex. Het overige deel kan dan in functie blijven als bedrijventerrein. Hergebruik van het complex zal een positieve uitstraling hebben op het nabij gelegen kernwinkelgebied van onze gemeente en op de entree van Echt vanaf de A2.

Kaders voor herontwikkeling De Valk:

- Behoud van het karakteristieke cq. monumentale deel van het complex (in eerste instantie de delen direct grenzend aan het centrum en zichtbaar vanaf de A2);
- Noodzaak tot creëren van een nieuwe infrastructurele verbinding in oost-west-richting aan de noordzijde van het centrum;
- Maximale benutting van kansen om door herontwikkeling te komen tot verbetering van de parkeersituatie in het kernwinkelgebied;
- Up-grading en waar nodig commercialisering van de Wijnstraat en tactische positionering van trekkers om tot daadwerkelijke verbinding van De Valk met het kernwinkelgebied te komen.

De ideeën uit de Concept-ontwerpvisie Zuiderpoort-Palmbrugweg Echt incl. deelluitwerking A2 Entree Echt (september 2012) worden bij voorkeur als leidraad gebruikt.

Voor nieuwe functies behoort een brede range aan centrumvoorzieningen tot de mogelijkheden, zoals een theater, markt met streekproducten, culturele functies als een (pop)podium of discotheek, horeca, een hotel, een broedplaats voor startende ondernemers al dan niet aangevuld met een gedeelte (zorg)woningen.

Functies die het nabijgelegen detailhandelsgebied negatief kunnen beïnvloeden achten we ongewenst. Bij voorkeur zien we juist huisvesting van functies die een positieve invloed hebben op de gemeenschap van Echt-Susteren.

**Wie een idee heeft dat aan deze voorwaarden voldoet, wordt van harte uitgenodigd het kenbaar te maken! Vervolgens gaan we ons over de uitvoerbaarheid buigen...**



Dakpannenfabriek De Valk

### 3.11 Openbare ruimte

## *'(Be)leefbare kernen voor bewoner en bezoeker'*

Algemeen beleidsuitgangspunt:

**De openbare ruimte moet bijdragen aan het welzijn van onze inwoners en aan toeristisch-recreatieve doelen.**

De gemeente Echt-Susteren bestaat uit negen kernen met elk hun eigen specifieke karakter. We willen de eigen identiteit van elke kern, maar ook van de overige kleinere gehuchten behouden en versterken. Zo moet bijvoorbeeld het verschil tussen de Maasdorpen en de overige kleine kernen ruimtelijk zichtbaar en voelbaar blijven. Dit wordt onder andere bereikt door een passende, onderscheidende inrichting van de openbare ruimte, bijvoorbeeld op het vlak van straatmeubilair, verlichting en bestrating. Het streven is ook het openhouden van groen gebied tussen de kernen. Bij dorpsentrees zetten we in op verhoogde beeldkwaliteit met direct zichtbare onderscheidendheid, zodat ze bijdragen aan onze ambities op het vlak van toerisme en recreatie. Waar mogelijk wordt cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron gebruikt bij deze (her)inrichting van de openbare ruimte. Zo kan bijvoorbeeld de voormalige grachtenstructuur bij Echt, Susteren en Nieuwstadt teruggebracht worden. Niet perse door terugbrenging van water, maar door de openbare ruimte binnen de vroegere grachten een ander aanzien te geven dan het gebied erbuiten.

Verder vinden we het van belang dat al onze kernen, wijken en buurten veilig en leefbaar zijn en bijdragen aan het welzijn van onze inwoners. Met ons gemeentelijk beleid willen we deze zaken bevorderen. Dit doen we via het sociale spoor (WMO etc.), maar ook via het ruimtelijk beleid. Vanuit ruimtelijke ontwikkeling zetten we in op de ontwikkeling of verbetering van parken en groenstructuren, al dan niet in combinatie met recreatieve aspecten als wandelverbindingen en speel-, sport- en recreatievoorzieningen. In bijlage 8 en op de kaart 'kwaliteitsverbeterende projecten' zijn diverse projecten aangeduid die moeten leiden tot verbetering van de openbare ruimte. Ook blijven we inzetten op een adequaat beheer van bestaande infrastructuur.

Bij het realiseren van dergelijke projecten in de openbare ruimte willen we voorzien in een behoefte van onze burgers. Het liefst brengen we dergelijke projecten interactief tot stand, waarbij we als gemeente vooral een faciliterende rol vervullen en de bevolking het project trekt. Hoe groter het draagvlak bij de bevolking, des te beter zal de voorziening stand houden in de jaren erna.

Tot de openbare ruimte rekenen we ook parkeervoorzieningen. Op basis van recent parkeeronderzoek gaan we er toe over op meerdere plekken in onze gemeente (gedeeltelijk) een zogenaamde 'blauwe zone' in te voeren. Gedacht wordt vooralsnog aan alle grote parkeergelegenheden rond Echt-centrum (bv. Ursulinenplein, (deel van) Nieuwe Markt en de Plats), de markt in Susteren en het gebied rondom 't Thaal in Peij. Daarnaast zullen we alert blijven op mogelijkheden om in of nabij het centrumgebied van Echt nieuwe parkeermogelijkheden te creëren.

### 3.12 Infrastructuur

## 'Bereikbaarheid belangrijk'

Algemeen beleidsuitgangspunt:

**Geen nieuwe doorsnijdingen van landschap voorzien; bereikbaar maken van plekken en voorzieningen.**

Onze gemeente is gelegen in de vervoersregio Noord- en Midden-Limburg. Dit betekent onder meer dat de provincie in dit gebied (ook in relatie tot Zuid-Limburg) wil komen tot een goede doorstroming van goederen en personen, binnen het totale Limburgse en Euregionale vervoers- en logistieknetwerk. De focus ligt daarbij rond de (te ontwikkelen) woon- en werklocaties. Om dit te bewerkstelligen worden infrastructurele projecten binnen de regio in gezamenlijkheid opgepakt en gecoördineerd vanuit de gemeente Roermond. Om de vervoersregio te versterken worden momenteel diverse tracé-studies verricht en planvoorbereidingen getroffen, zowel op het vlak van snelverkeer als op het vlak van langzaam verkeer. Per onderdeel zullen wij op basis van de leidende principes en beleidslijnen zoals benoemd in deze structuurvisie bezien of we aan de studie en/of de daadwerkelijke planvoorbereiding en -uitvoering medewerking verlenen. Vooralsnog geldt voor ons dat we in principe geen nieuwe doorsnijdingen van ons landschap meer voorzien voor snelverkeer<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> Momenteel vindt door de Kreis Heinsberg een verkennende studie plaats naar een mogelijke randweg Saeffelen, een verbinding tussen L228 (Duitsland) en de N274 (weg Koningsbosch-Brunssum).



Wel zullen we de kwaliteit van de bestaande wegen waar nodig (blijven) verbeteren, met name ook met het oog op de veiligheid van onze inwoners en toeristen. In dit verband ondersteunen wij, onder voorwaarden, de verbreding van de A2, aangezien dit de opwaardering van een bestaande lijn betreft<sup>25</sup>. In het buitengebied wordt bij deze (her)inrichting van bestaande doorsnijdingen waar mogelijk gestreefd naar maximale landschappelijke inpassing. Dit betekent bijvoorbeeld –daar waar de verkeersveiligheid het toelaat- terughoudendheid ten aanzien van het aanleggen van rode fietspaden, het trekken van witte lijnen, het plaatsen van drempels en het asfalteren van veldwegen. Goede landschappelijke inpassing geldt ook voor de (mogelijke) aanleg van een snelfietsroute tussen Sittard-Roermond-Venlo, waar momenteel in GOML-verband een studie naar plaatsvindt. We zoeken daarbij vooral naar een upgrading van bestaande (fiets)tracés, maar zullen incidenteel moeten overgaan tot aanleg van nieuwe weggedeelten in het buitengebied.

Ten aanzien van langzaam verkeer geldt in zijn algemeenheid dat het aandeel hiervan in de totale mobiliteit nog steeds groeit en veelzijdiger is geworden. Om aan deze toenemende vraag tegemoet te komen, zetten we als gemeente in op het verbinden van dorpen, punten/pleinen, voorzieningen, landschappen en cultuurhistorie door middel van recreatieve routes. Mochten er om die reden voor langzaam verkeer nieuwe routes nodig zijn, dan worden ook deze ingepast in en dienen ze waar mogelijk rekening te houden met de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. Zo zal bijvoorbeeld getracht worden om oude tracés te benutten. Toegewerkt wordt ook naar verbeterde bewegwijzering/bebording van recreatieve routes.

Ook willen we de (verkeers)veiligheid binnen onze kernen verbeteren, door het waar nodig toevoegen van verlichting, het creëren van snelheidsremmende maatregelen of het verbeteren of veranderen van weginrichting. Verder heeft de bereikbaarheid van hulpdiensten onze aandacht als ook het bieden van voldoende parkeergelegenheid. De belangrijkste infrastructurele verbeteringen die we op dit moment voorzien en die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit van een kern zijn aangeduid op de kaart 'speerpunten stedelijk gebied'. Ten aanzien van openbaar vervoer geldt dat gestreefd wordt naar het creëren van toegankelijk vervoer met name voor minder mobiele groepen vanuit de diverse kernen naar in elk geval de hoofdkernen Echt en Susteren. Dit in aansluiting op het principe 'bereikbaarheid belangrijker dan nabijheid'. Ook zetten we er in Euromosa-verband op in om OV-verbindingen naar Maaseik tot stand te brengen.

Al deze zaken zijn in lijn met de uitgangspunten uit ons Verkeersplan 2006, waarin reeds als speerpunten voor beleid zijn aangemerkt: verkeersveiligheid en handhaving, verkeersveiligheid en schoolomgeving, duurzaam veilige inrichting van infrastructuur, mobiliteit, fietsverkeer, parkeren en openbaar vervoer. Indien het Verkeersplan wordt geactualiseerd, zal er afstemming plaatsvinden met de structuurvisie en gelden de vernieuwde speerpunten en uitvoering ervan ook voor deze structuurvisie.

---

25 Op 10 september 2012 is de bestuurlijke overeenkomst A2 't Vonderen-Kerensheide getekend door het ministerie van I&M en de provincie Limburg.

### 3.13 Externe veiligheid

## 'Een veilige toekomst!'

Algemeen beleidsuitgangspunt:

**In vroeg stadium van ruimtelijke planvorming oog voor veiligheid.**

We streven ernaar om een veilig leef- en werkklimaat te scheppen voor onze burgers en bedrijven. Veilig niet alleen in het voorkomen van wateroverlast, maar ook in het kader van externe veiligheid. Situaties waarbij sprake is van onaanvaardbare externe veiligheidsrisico's of knelpunten willen we voorkomen. In een visie Externe Veiligheid werken we deze doelstellingen concreet uit<sup>26</sup>. Toetsing aan deze visie is noodzakelijk bij alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Op kaart 8 is globaal te zien waar zich in onze gemeente risicobronnen bevinden die de veiligheid in gevaar kunnen brengen en wat de omvang is van hun invloedsgebieden. Duidelijk wordt dat er zowel transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn (via spoor, water, weg en ondergrondse buisleiding) als bedrijven of opslagpunten, die een risico voor de (directe) omgeving met zich meebrengen. De grijze invloedsgebieden, de plekken waar personen dodelijk gewond kunnen raken als gevolg van een ongeval met een gevaarlijke stof. In onze gemeente behoort ongeveer 50% tot het invloedsgebied. Dit komt overeen met veel andere gemeenten in Nederland.

Voorkomen moet worden dat er door ruimtelijke ontwikkelingen nieuwe situaties ontstaan die niet aan de risiconormen voldoen. Dit doen we door het vroegtijdig, gebiedsgericht en geïntegreerd betrekken van milieu- en veiligheidsaspecten in de ruimtelijke planvorming. Als hoofdregel geldt 'hoe hoger het risico, hoe zwaarder de inspanningsverplichting om het te beperken, te verminderen en beheersbaar te houden'.

### 3.14 Duurzaamheid

## 'Innovatief en duurzaam waar het kan'

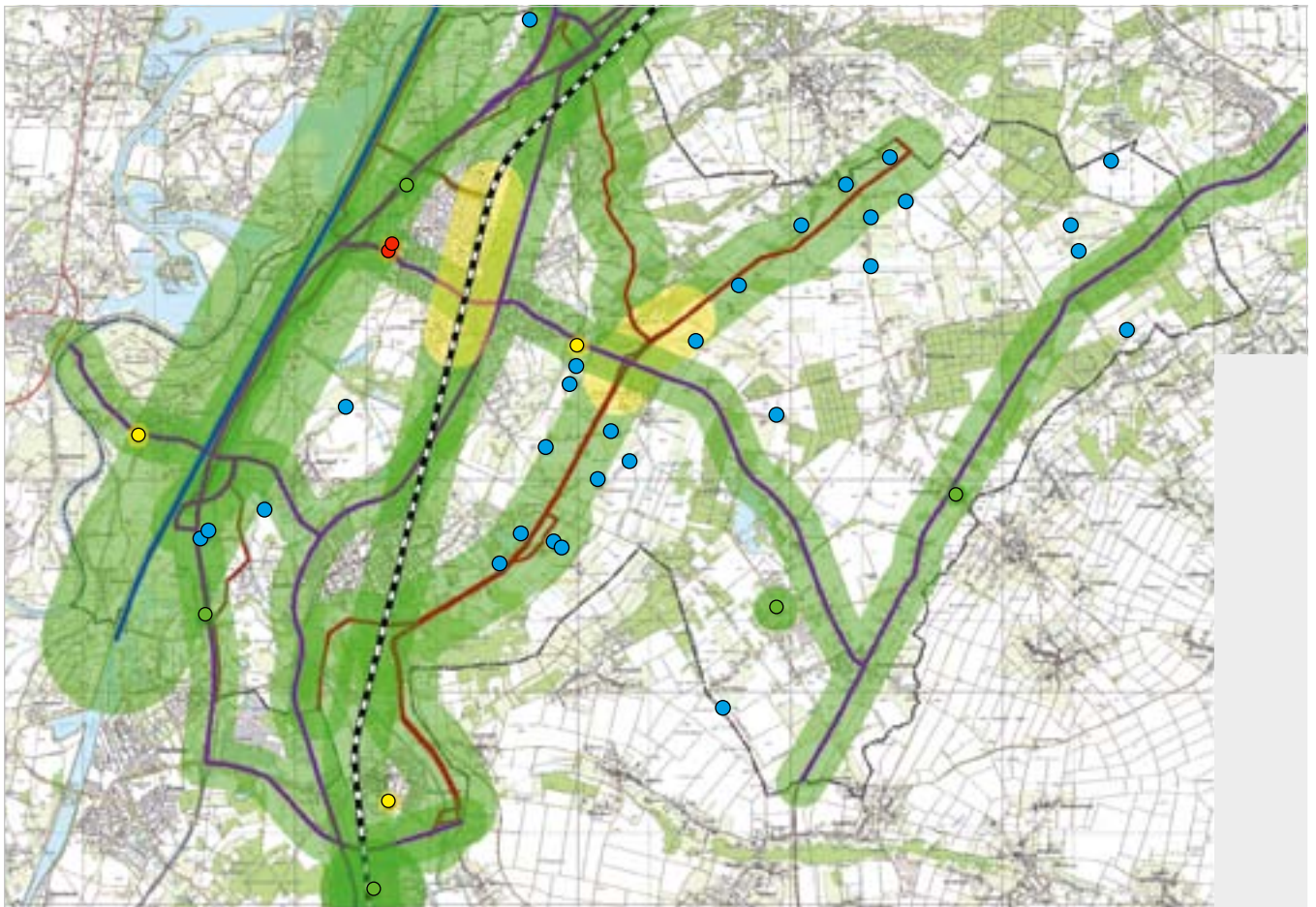
Algemeen beleidsuitgangspunt:

**Kansen grijpen en creëren voor innovatieve en duurzame concepten bij ruimtelijke ontwikkelingen.**

We willen niet alleen een veilige leef- en werkomgeving bieden, maar streven ook duurzame ontwikkeling na. Mogelijkheden voor innovatieve concepten en duurzame energie zijn er op agrarische bedrijfspertcelen (zeker ook in de LOGs), op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen

---

<sup>26</sup> De Rijksoverheid stelt risiconormen, maar de huidige wet- en regelgeving geeft ook ruimte aan gemeenten en provincies om eigen veiligheidsambities te formuleren en voor de bescherming van groepen burgers (groepsrisico) eigen beleid vast te stellen. Dit geldt in mindere mate voor individuele burgers (plaatsgebonden risico). Bij het opstellen van de gemeentelijke visie Externe Veiligheid en de daartoe benodigde bepaling van het ambitieniveau ten aanzien van veiligheid, worden diverse gemeentelijke en provinciale partijen betrokken die nodig zijn voor het beheersen van veiligheidsrisico's.



Kaart 8: Externe veiligheid

| Invloedsgebied inrichtingen   | Invloedsgebied transportlijnen | Transportlijnen |
|-------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| ● GR groter dan 1 x OW        | ■ GR groter dan 1 x OW         | — Julianakanaal |
| ● GR kleiner dan 0.1 x OW     | ■ GR tussen 0.1 en 1 x OW      | — Spoorlijn     |
| ● GR tussen 0.1 en 1 x OW     | ■ GR kleiner dan 0.1 x OW      | — Weg           |
| ● Barim-inrichting, geen Bevi |                                | — Buisleiding   |

en in nieuwe en bestaande woningen. Natuurlijk moet bij nieuwbouw ook voldaan worden aan het Bouwbesluit 2012 waarin aangescherpte eisen zijn opgenomen ten aanzien van energiezuinigheid en duurzaam bouwen bij woningen en kantoren. Gedacht wordt daarbij aan zaken als inzet van energiebesparende concepten, bouwwijzen en het aanbrengen van zonnepanelen, evenals aan duurzaam materiaalgebruik.

Als duurzaamheidsinitiatieven ruimtelijk-landschappelijk aanvaardbaar zijn, juichen we ze toe en zullen we ze waar mogelijk faciliteren. Ten aanzien van windturbines geldt dat enkel vlak- of lijnopstellingen aansluitend op reeds bestaande turbines afweegbaar zijn (zie ook par. 3.2). Bij alle initiatieven voor duurzame energiewinning die een ruimtebeslag vergen tot 1,5ha is landschappelijke inpassing vereist. Bij initiatieven groter dan 1,5ha is aanvullend een financiële bijdrage vereist (zie par.6.7).

Indien zich subsidiemogelijkheden bij hogere overheden op het vlak van duurzaamheid voordoen, zullen we hier waar mogelijk aan meedoen.

We willen niet alleen een duurzame, maar ook een gezonde leefomgeving voor onze burgers, bedrijven en bezoekers bieden. Daarom scharen we onder het thema 'duurzaamheid' in deze structuurvisie ook 'luchtkwaliteit'. Rond wegen en bij landbouwbedrijven willen we de luchtkwaliteit op peil houden. In dit verband streven we er bijvoorbeeld naar waar mogelijk een toename van de hoeveelheid fijnstof in onze kernen en langs de A2 te voorkomen. Bij het beoordelen van de luchtkwaliteit hanteren we de wettelijke grenswaarden als uitgangspunt.



## 4 Landschapskader

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komen de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden aan bod voor elk landschapstype dat binnen onze gemeente onderscheiden wordt. Hiertoe worden per landschapstype de kenmerken geduid van het natuurlijk fundament, de ontstaansgeschiedenis en het moderne landschap. Daarna wordt ingegaan op de ambities die de gemeente heeft met elk landschapstype. Aangegeven wordt welke kwaliteitsverbeterende maatregelen gewenst (+) en met name gewenst zijn (++) voor de verwerkelijking van die ambities. Aangesloten is daarbij op de landschappelijke verschijningsvorm en de gemeentelijke doelen op landschappelijk gebied. Aan het eind van dit hoofdstuk (tabel 2 in par. 4.8) wordt benoemd welke ruimtelijke ontwikkelingen vanuit landschapsoptiek gewenst (in groen), mogelijk (in blauw), wellicht onder strikte voorwaarden mogelijk (in lichtblauw en lichtgroen) of onmogelijk (in oranje) zijn. Indien nodig wordt hierbij een onderscheid naar omvang van ontwikkelingen gemaakt.

#### Landschapsvorming: een eeuwenlang proces

Echt-Susteren heeft een mooi landschap met veel diversiteit. Het omvangrijke buitengebied is daardoor zeer afwisselend. Met het eerste leidend principe gaven we al aan bij ons toekomstig ruimtelijk beleid en keuzes meer dan voorheen de onderste laag centraal te zetten. Dit betekent dat ons landschap de drager wordt van ons denken en handelen<sup>27</sup>. We willen dat het herkenbaar is en blijft. Op die manier draagt het namelijk maximaal bij aan ons woon-, werk- en leefklimaat. Al eeuwenlang is het landschap de drager van al het menselijk handelen. En dat zal het ook blijven.

Omdat het ontstaan van het landschap niet eenvormig is, zijn de verschijningsvormen ook niet identiek. Voor het ontstaan van het landschap van Echt-Susteren zijn de Maas, de Rijn en de wind van groot belang geweest. De rivieren verlegden zich steeds en lieten steeds nieuwe rivierbeddingen achter. De wind zorgde met name in de ijstijden voor slijtage van de gronden waardoor riviervlakten en landduinen ontstonden. Op de terrassen ontstaan kwelmoerassen (Echter broek, Putbroek, Haselaersbroek) en watererosie zorgt voor het ontstaan van droogdalen, beken en beekdalen. Uit archeologische vindplaatsen is op te maken dat al vroeg de mens zich her en der vestigt in het gebied, zonder vaste woon- of verblijfplaats. Ook de Romeinse tijd had zijn invloed en bracht wegen, villa's en wellicht een eerste start van baksteenfabricage. Pas in de Middeleeuwen ontstaan de belangrijkste kernen en landbouwontwikkelingsgebieden voor gras- en hooilandproductie en bosexploitatie. Later komen er houtwallen, grote wegenpatronen en baksteenfabrieken. Pas vanaf 1900 zien we een duidelijke opkomst van de agrarische sector met rationele ontginningen van de bos- en heidegebieden, met aanleg voor spoor-, weg- en waterwegen, grootschalige woonuitbreidingen, windmolens en opkomst van natuurgebieden. Opvallend aan het huidige landschap van onze gemeente is dat het een getrapte opbouw heeft door de diverse Maasterrassen die overblijfselen zijn van vroegere Maasbeddingen. De jongste terrassen liggen langs de huidige Maas, terwijl de oudste het meest oostelijk gelegen zijn. Het hoogteverschil is daarbij sterk afnemend: van 20m hoogte bij de jongste terrassen tot rond de 70m bij de oudste terrassen. Alle terrassen hebben een noord-zuid-oriëntatie. Veel van de natuurgebieden lopen daardoor ook in noord-zuid-richting.

---

27 Landschap is niet gelijk aan 'natuur'. Natuur vormt één van de onderdelen van het landschap.

In deze structuurvisie onderscheiden wij een zestal landschapstypen<sup>28</sup>: het Maasdal, de Beekdalen, de Oude Ontginningen, de Landduinen, de Jonge Ontginningen en het Hoogterras (incl. steilrand). Alle landschappen worden in de volgende paragrafen kort beschreven<sup>29</sup>.

Ons streven is om de identiteit van elk landschapstype en daarmee de contrastrijkheid van ons buitengebied te vergroten. Dit betekent dat we inzoomen op de (kern)kwaliteiten van elk landschap. Deze kwaliteiten zijn voor elk gebied anders en dus heeft ook elk gebied andere ontwikkelingsmogelijkheden. Insteek van ons beleid is dat een nieuwe ontwikkeling te allen tijde bijdraagt aan de versterking van de 'kwaliteit' ofwel de kenmerken van het landschap waarin de locatie is gelegen. Daarbij hebben we in - navolging van het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg vier uitgangspunten gehanteerd:

- natuurlijk fundament als basis;
- versterken laagdynamische structuren;
- de juiste functie op de juiste plek;
- vernieuwing waar nodig.

De landschapskenmerken hebben de basis gevormd voor 'ontwerprichtlijnen' (zie bijlage 9). Deze richtlijnen bieden aanknopingspunten voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en voor concrete initiatieven en veranderingen in het buitengebied, ook voor initiatieven en veranderingen die nu nog niet kunnen worden voorzien. Ze zijn een visuele vertaling van de ontwikkelingsperspectieven en/of kwaliteitsverbeterende maatregelen zoals genoemd verderop in dit hoofdstuk. Initiatieven zullen worden getoetst uitgaande van het principe dat er 'per saldo kwaliteitswinst in het buitengebied' moet zijn.

---

28 Bij de indeling van de verschillende landschappen is in hoofdzaak uitgegaan van de geologie, geomorfologie en de bodem. Dit sluit ook aan bij de lijn uit de concept-Strategische Visie 2020, het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg en de Landschapsvisie Zuid-Limburg. Al deze notities baseren zich bij hun indeling op de lagenbenadering (zie par.2.2) en op te onderscheiden en herkenbare landschappelijke eenheden in het buitengebied. Gekozen is voor een vanuit beleidsoptiek werkbare begrenzing en typering. We realiseren ons dat deze niet 100% wetenschappelijk of cultuurhistorisch te verantwoorden is.

29 Bij het komen tot zes landschapstypen hebben we ons gebaseerd op de beschrijving van de situatie rond 1900. Kaarten van die periode zijn goed gedocumenteerd en geven een helder beeld van het gebied vóór de grote aanslagen op het landschap, zoals de ruilverkaveling, de grote ontginningen en diverse planologische en infrastructurele ontwikkelingen. Het landschap heeft rond 1900 een optimale variatie en diversiteit. Niet enkel op biologisch, maar ook op cultuurhistorisch gebied. Een beschrijving van de situatie rond 1900 geeft tevens de potentie aan die het landschap heeft. Het is niet de bedoeling op de tijdsbalk terug te gaan naar het landschap van 1900, maar juist om de tijdsbalk te verlengen naar een duurzaam toekomstbeeld, zodat weer een leesbaar en krachtig landschap ontstaat, dat diverse ontwikkelingen kan accommoderen en bovendien een sterke en aantrekkelijke identiteit heeft. Het landschapbeeld van 1900 vormde daarom voor deze structuurvisie de basis om te bepalen welke ontwikkelingen in ons buitengebied gewenst of ongewenst zijn.





Kaart 9: Landschapstypen

-  Grens landschapstype
-  Steilrand
-  Kern (P6)
-  Oppervlaktewater
-  Bos- en natuurgebied



## 4.2 Maasdalen

### Landschapskenmerken

|                      |  |
|----------------------|--|
| Reliëfvorm           | Vlak met langgerekte laagtes (relicten van oude Maasgeulen) met steilranden naar de hogere delen |
| Water                | Hoge grondwaterstand brede waterlopen  |
| Bodem                | Klei tot grind   |
| Wegenpatroon         | Parallel aan de rivier, vaak op dijken   |
| Verkeerspatroon      | Onregelmatig: afwisselend groot- en kleinschalig   |
| Landbouwkundig gebr. | Divers, grasland en akkerbouw op hogere delen, boomgaarden                                       |
| Beplanting           | Singels en hagen van o.a. populieren en meidoorns  |
| Bebouwing            | Op hogere delen en langs de terrasrand; straatdorp   |



### Ontstaansgeschiedenis

Na het stapsgewijs terugtrekken van de Maas in haar huidige dal, zijn de terrasovergangen nog zichtbaar vanaf Maria Hoop naar St. Joost en Oevereind. Het vlakke gebied aan de Maas blijft sterk onderhevig aan de invloed van de regenrivier, die steeds haar loop verlegt. Restanten van haar oude beddingen zijn in het Maasdalen nog overal zichtbaar. Door het gehele landschap lopen Maasgeulen en afgewisseld met hogere ruggen (Vissersweert, de Rug) en terrasranden (Oevereind). Van oudsher wonen mensen op deze hogere ruggen of terrasranden in het Maasdalen. Het gebruik is altijd agrarisch geweest of ten behoeve van zand- of grindwinning.

### Beeld: groot, weids, blauw

#### A. Grensmaas

Direct langs de Maas liggen in de uiterwaarden oude Maasgeulen. Deze zijn vaak nog goed als langgerekte stroomgeulen herkenbaar. Op vele plaatsen worden deze laagtes gekenmerkt door bossages en populierenaanplant (Oude Maas bij Contelmo e.o.). Op dit moment is er ruige natuur in ontwikkeling als onderdeel van het Grensmaas-project met het doel de Maas meer ruimte te geven en zo de oorspronkelijke rivierdynamiek terug te brengen. Hier en daar zijn resten van kleinschalige kleiwinning zichtbaar. Zand- en grindwinning vorm(d) en de voornaamste bestaansmiddelen. De overgang tussen Grensmaas en oeverwal wordt gevormd door een slingerende hoogwaterdijk met daarop op het zuidelijk deel een

recreatieve route. Krachtige laanstructuren op de Rug zijn door de WML aangelegd. De door openheid gekenmerkte overstromingsvlakte (uiterwaarden) is grotendeels als grasland in gebruik.

## B. Oeverwal

Op de oeverwallen langs de Maas zijn diverse kleine nederzettingen ontstaan (Visschersweert, Illikhoven, Kokkelert, Aasterberg). Vaak zijn er dijken omheen gelegd als bescherming tegen het grillige gedrag van de Maas.

Op het hogere deel liggen van oudsher de woongebieden (bv. Oevereind, (Oud-)Roosteren, Huis Eykholt en kasteel Terborch). Hier is de overgang van de uiterwaarden naar het jongste terras goed zichtbaar. Met name langs Oevereind waar het de éézijdige bebouwing op de hogere terrasrand tot gevolg heeft gehad.

De kernen hebben een zachte groene rand bestaande uit hagen en hoogstamboomgaarden. Deze vormen een contrast met de open akkercomplexen rondom: groene eilanden in een akkerlandschap.

De dijken vormen de ruimtelijke kaders. Door de aanleg van het kanaal en de A2 zijn grote delen van de oude velden verdwenen.

De overgang naar het landschap Oude Ontginningen wordt gevormd door het dijklichaam van het Julianakanaal; om de massa en rechtlijnigheid van de dijk te benadrukken is deze over de gehele lengte en hoogte ingezaaid met bloeiende grassen/heesters. Daarnaast zijn bosschages geplant en is gestart met groenonderhoud in combinatie met omvormingsbeheer.

### Ontwikkelperspectief

Het doel van de ontwikkeling van het Maasdal is het vergroten van de herkenbaarheid van de verschillende onderdelen van het rivierenlandschap<sup>30</sup>. Dit betekent:

- Ruimte geven aan de natuurlijke dynamiek van de Maas;
- Openheid bij de rivier bevorderen door het ontwikkelen van de oude Maasmeanders en -geulen tot natte laagtes (riviergebonden natuur: grasland, hooiland met heggen en natte natuurontwikkeling);
- Steilranden van de terrassen herkenbaar maken;
- Verbeteren van de hoogwaterbescherming door dijkaanleg (o.l.v. waterschap) en realisatie van het Grensmaasplan (o.l.v. Rijkswaterstaat);
- Meer beslotenheid op de hogere gronden rond de dorpen (fruitteelt) realiseren;
- Oude bouwlanden herkenbaar laten door karakteristieke openheid;
- Aanleggen en behouden van kenmerkende beplanting waar nodig;
- Bebouwing op de lager gelegen delen weren vanwege de mogelijke problemen bij wateroverlast; verstoring van visuele kwaliteit van dit landschapstype is niet gewenst;
- Op de hogere delen incidentele bebouwing mogelijk (middels inbreiding in bestaande linten en bebouwingsclusters). De wenselijkheid van bebouwing hangt onder andere af van de mogelijkheden die het gemeentelijk woningbouwprogramma biedt.

---

30 Bij alle na te streven landschapsmaatregelen wordt tevens aangesloten op het Masterplan Maasplassen.







Foto's Maasdal 2012

## Maasdal

ruimte voor natuurlijke rivierdynamiek  
laagste delen openheid behouden  
op hogere terrassen is verdichting mogelijk

### Kwaliteitsverbeterende maatregelen

| maatregel  | prio | vorm  | locatie  |
|--|------|---|--|
| lijnvormige beplantings-elementen                          | ++   | met name in de vorm van Maasheggen en bomenrijen (knotbomen, populieren), terrasranden accentueren  | langs wegen, oude riviergeulen of rivierruggen, perceelscheidingen. Parallel met de rivier |
| erfplanting  | +    | overgangen verzachten door middel van solitaire bomen, hagen, hoogstam, singel in inheems materiaal   | maatwerk   |
| natuurontwikkeling   | ++   | heggen, grasland, hooiland, reliëf behouden en versterken   | hogere terrassen   |
|  |      | ruigtes, natte natuur in de vorm van verlandingsvegetaties, bronmilieus, stroomdalgraslanden, ooibossen, verschralen bodems, vrij eroderende oevers, oeverwalvorming, reliëf behouden en versterken, ecologische oevers | laagste terras   |
| recreatieve ontsluiting                                    | +    | routestructuren voor wandelen en fietsen vervolmaken, rivieroever toegankelijk maken, Maas zichtbaar maken  | nieuwe routes over trage wegen   |
| verwijderen, verduurzamen bebouwing                        | +    | kwaliteitsslag maken: voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing herbestemmen, opwaarderen, restaureren, vervallen gebouwen slopen   | Maasdal  |
| ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden | +    | velden en kampen respecteren, velwegen en oude lanen herstellen, nederzettingvormen aan de Maas accentueren, gehuchten als groene eilanden  | Waar de kans zich voordoet: Contelmo   |
| stimuleren vernatting                                      | +    | Maasmeanders, stroomgeulen, ooibossen, gradiënten op oevers ontwikkelen   | laagterras en hogere terrassen: laagtes, stroomgeulen                                      |
| overgang kern-buitengebied                                 | ++   | hagen, singels, boomgaarden, erfplanting rondom kernen  | kernen en gehuchten  |

## 4.3 Beekdalen

### Landschapskenmerken

|                      |  |
|----------------------|--|
| Reliëfvorm           | Langgerekte laagtes, valleien  |
| Water                | Min of meer centrale waterlopen en relatief hoge grondwaterstanden                       |
| Bodem                | Kleiige beekafzettingen  |
| Wegenpatroon         | Parallel en de beken en enkele grotere dwarsverbindingen                                 |
| Verkavelingspatroon  | Onregelmatig   |
| Landbouwkundig gebr. | Gras- en hooiland met (kleinere) akkercomplexen  |
| Beplanting           | Bosjes, populieropstanden en beekbegeleidende begroeiing van Elzenbroekbossen en wilgen; |
| Bebouwing            | Watermolens, enkele kleine kernen en een grotere (Nieuwstadt) in het zuiden              |



### Ontstaansgeschiedenis

De Geleenbeek en de Rode Beek stromen af van de hoge Zuidlimburgse plateaus via Echter grondgebied naar de Maas. De twee beken slijten een brede laagte uit dwars door de terrassen van de Maas. Vanaf Oud Roosteren stromen de beken samen verder in de oude Maasmeander in het laagste Maasterras. De hogere delen kennen een typische kleinschaliger beekdalenstructuur. Lager gelegen is het weidsere Maaskarakter overheersend. Naast de Geleenbeek en Rode Beek ligt er de in 1800 gegraven Vloedgraaf. Deze sloot eerst aan op de overslag van grachten bij kasteel Millen. In de 20e eeuw is een systeem gemaakt waarbij water uit de Rode Beek en Geleenbeek in de Vloedgraaf stroomt. Vanaf toen kreeg de beek een opvangfunctie, ook om water uit de mijnen zo snel mogelijk af te voeren naar de Maas. Ten zuiden van Oud Roosteren vloeien de beken samen en gaan verder als Geleenbeek .

### Beeld: kleinschalig, verrassend

Dit landschap kent een verrassende visuele afwisseling dat het geheel een kleinschalig aanzien geeft.

#### A. De Beekdalen

Het landschap wordt gekenmerkt door een drietal stromen. Ze hebben door hun langgerekte slingerende ruimtes in het landschap een bijzondere structurerende werking op het landschapsbeeld. De oorspronkelijk beekbegeleidende begroeiing bestond uit

knotboomrijen en Elzenbroekbossen direct langs de beken en hooilandjes met haaks op de beek gelegen meidoornhagen. De beddingen liggen deels in voormalige oude Maaslopen met de bijbehorende afzettingen. De verkaveling was altijd kleinschalig en zeer divers. Ten tijde van de schaalvergrotingen, de rationalisatie en de ruilverkaveling zijn de meeste beken rechtgetrokken en van betonnen kades voorzien. De beken zijn nu niet goed zichtbaar in landschap. De laatste tijd heeft het dal plaatselijk door natuurontwikkelingsprojecten weer een natuurlijker karakter gekregen (bijv. Vloedgraaf in 1992). Van cultuurhistorisch belang zijn de aan de beek gelegen (resten van) oude watermolens. In het zuidelijk deel liggen verspreid boscomplexen. Dit geeft het landschap hier een coulissen-achtig aanzien.

## B. De hogere delen

Er is weinig bebouwing. Op de hogere delen langs de beken zijn diverse kleine kernen ontstaan omgeven door fruitboomgaarden en akkers. De akkers zijn kleinschaliger dan bij de Oude Ontginningen en het landschap is meer besloten. Daarnaast liggen er in dit gebied een aantal boskernen, die als 'stapstenen' van belang zijn voor flora en fauna. In het uiterste zuiden ligt de grotere nederzetting Nieuwstadt met binnen haar historische kern een duidelijke stadsstructuur.

### Ontwikkelperspectief

Het doel van het ontwikkelen van de Beekdalen is het herstellen van het kleinschalige en verrassende landschapsbeeld. Dit betekent:

- Ruimte geven aan de ruimtelijke dynamiek van de beken om deze tot herkenbare, structurerende elementen in het landschap te maken;
- Vergroten van de leesbaarheid van het landschap door ruimte te geven aan gras- en hooilandjes en beekbegeleidende begroeiing (oevervegetatie heeft tevens een positieve werking op de kwaliteit van het beekwater);
- Ontwikkelen van lineaire landschapselementen loodrecht op de beek en beekbegeleidende beplanting, aanleg van poelen en bosjes;
- Verbeteren van de natuur en ecologische verbindingen door beekherstel door middel van aanleg van ruigten of Eiken-Essenbos en Elzenbos;
- Verbeteren van de belangrijke rol voor het waterbeheer (waterhuishouding) van het gebied; mogelijkheid tot het oplossen van de verdrogingsproblematiek door hier water vast te houden en vertraagd af te voeren; de beken krijgen de ruimte d.m.v. overstroomingsvlaktes en dammetjes die zorgen voor het vasthouden van water;
- Bebouwing beperken tot de aan het beekdal grenzende hogere gronden; bebouwing in het beekdal is niet wenselijk en moet zo mogelijk worden verwijderd; nieuwe bebouwing moet worden opgenomen in bestaande bebouwingsstructuren (de bestaande linten en kernen);
- Herstel van historische bouwelementen (watermolens, oude hoeves);
- Volop ruimte geven aan extensieve recreatie.



## Beekdalen

de beek en haar dal zichtbaar maken  
 ruimte voor natuurlijke rivierdynamiek  
 bevorderen afwisseling open - gesloten  
 toevoegen beekbegeleidende beplanting  
 aandacht voor waterretentie en waterkwaliteit

### Kwaliteitsverbeterende maatregelen

| maatregel  | prio | vorm   | locatie   |
|--|------|--|---|
| lijnvormige beplantings-elementen                          | ++   | met name in de vorm van heggen en bomenrijen (knotbomen, populieren)   | begrenzing van het beekdal, langs wegen, oude riviergeulen of rivierruggen, perceel-scheidingen, parallel met de rivier |
| erfbepanting   | +    | overgangen verzachten door middel van solitaire bomen, hagen, hoogstam, singel in inheems materiaal                                    | maatwerk  |
| natuurontwikkeling   | ++   | natuurlijkheid van de beek versterken door middel van beekdynamiek, natuurlijke oevers, verruimde bedding                              | direct langs de beek  |
|  |      | bevorderen beekbegeleidende beplanting zoals heggen, plantages, singels afwisselen met grasland, hooiland: mozaïek                     | in het hele beekdal   |
| recreatieve ontsluiting                                    | ++   | maak de beek zichtbaar en beleefbaar door middel van bruggen, paden en routes voor wandelen en fietsen                                 | overal  |
| verwijderen, verduurzamen bebouwing                        | ++   | kwaliteitsslag maken: voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing herbestemmen, opwaarderen, restaureren, vervallen gebouwen slopen      | overal  |
| ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden | +    | afwisseling koesteren door velden, kampen en boomgaarden te respecteren, historische bebouwing accentueren en waar mogelijk ontsluiten | -   |
| stimuleren vernatting                                      | +    | gradiënten op oevers ontwikkelen, retentievermogen van het beekdal verhogen  | hele beekdal waar mogelijk  |
| overgang kern-buitengebied                                 | ++   | hagen, singels, boomgaarden, erfbepanting rondom kernen  | kernen en gehuchten   |





Foto's Beekdalen 2012



## 4.4 Oude Ontginningen

### Landschapskenmerken

|                      |  |
|----------------------|--|
| Reliëfvorm           | Vaak bolle ligging   |
| Water                | Diepe grondwaterstanden; open water (poelen) alleen plaatselijk aan de randen                        |
| Bodem                | Dikke humeuze bovenlaag (eerdgronden); zandige ondergrond  |
| Wegenpatroon         | (Hoofd)wegen rondom veld; soms radiaal zandpad over het veld   |
| Verkavelingspatroon  | Onregelmatige grote percelen   |
| Landbouwkundig gebr. | Bouwland (oorspronkelijk vooral granen)  |
| Beplanting           | Langs de randen in de vorm van boomrijen langs de wegen; solitaire veldbomen bij kruisen en kapellen |
| Bebouwing            | Grote kernen met kleine gehuchten of lintbebouwing langs de rand                                     |



### Ontstaansgeschiedenis

Dit oudste cultuurlandschap van Echt-Susteren heeft zich op diverse Maasterrassen van verschillende ouderdom ontwikkeld. Het betreft parallel aan de Maas lopende dalvlaktes. Hoewel verspreid in de gemeente op kleine schaal al veel eerder mensen woonden, dateren de belangrijkste nederzettingen zeker vanaf de vroege Middeleeuwen (of eerder). Op de hogere vruchtbare en goed bewerkbare zavelgronden en in de nabijheid van diverse beken zijn in de vroege Middeleeuwen de meeste grotere nederzettingen ontstaan op de terrasrand, zoals de stadjes Echt en Susteren. Van hieruit zijn de andere kernen gesticht zoals St. Joost, Hingen, Peij, Sleek en Heide.

### Beeld: middeleeuwse verkaveling rond de kernen

#### A. Kernen

De oude bewoningskernen liggen in een krans om de oude bouwlanden. Van hieruit hebben de eerste landbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Nu is er sprake van veel stedelijke bebouwing. Veel oude dorpskernen zijn aan elkaar vastgeklonterd. De historische bebouwingsstructuren worden sinds enkele jaren qua beeld versterkt door middel van bestrating en beplanting. De onlosmakelijke combinatie van een open middengebied met daaromheen bebouwing is kenmerkend voor dit landschapstype.

## B. Akkercomplexen

Het landschap kenmerkt zich door de aanwezigheid van oude open akkercomplexen (Hammerveld, Langenakkersveld, Roermondseveld, Munsterveld) met Maasgeulen. Dit afwisselend patroon van open akkercomplexen met singels langs de randen geeft veel diepte en verschillen in maat en schaal. De velden zijn van oorsprong grote, open akkerbouwgebieden, slechts doorsneden door veldwegen. De meeste grote akkercomplexen zijn nu ingenomen door bedrijventerreinen (Roermondse Veld) of wooncomplexen ('t Thaal). Langs de randen van de velden lagen de eerste nederzettingen. Hier en daar lopen nog oude stroomgeulen van de Maas over en door deze velden. In deze Maasrelicten liggen interessante bossen zoals de Doort en het Taterbosch. De grotere oude stroomgeulen (meanders) zijn al vroeg geëxploiteerd voor de winning van klei. Rond 1900 is er sprake van industriële kleiwinning (tichelgaten van o.a. 'De Valk') o.a. in de Doort. Ook elders zijn restanten van oppervlakkige kleiwinning te vinden, zoals ten westen van Echt (Belleke, Breul en bij Dieteren). In de economische geschiedenis van Echt-Susteren heeft de kleiwarenindustrie, die ontstond eind 19e eeuw, een grote rol gespeeld en gezorgd voor veel welvaart.

## C. Dominerende lange lijnen

De Oude Ontginningen worden (deels) gekenmerkt door 'harde' grootschalige lijnvormige elementen: het Julianakanaal, de A2 en de spoorweg Roermond-Maastricht.

### Ontwikkelperspectief

Het doel van het ontwikkelen van de Oude Ontginningen is de verdichte rand om een open gebied van oude akkers te behouden, versterken en herstellen. Dit betekent:

- Openheid van de oude bouwlanden waarborgen, ondanks de druk door verstedelijking. Hierbij wordt opgemerkt dat de ontwikkeling van Businesspark M-L kan plaatsvinden. Waar mogelijk wordt daarbij voor inpassing in het landschap gezorgd;
- Indien mogelijk en inpasbaar oude akkers herstellen, bijvoorbeeld als open groengebied of recreatieruimte;
- Het ruimtegebruik toestaan dat het beste bij deze karakteristiek aansluit: grondgebonden teelten die het zicht niet belemmeren. Bij andere functies streven naar maximale openheid;
- In de open akker bebouwing langs de rand concentreren;
- In open veld in principe geen andere landschapselementen toestaan dan solitaire bomen of boomgroepjes (bij kruisen en kapellen);
- Binnen de verdichte rand, in de bestaande bebouwingslinten op enkele plekken nog verdichting toestaan. Hierbij moet uiterst zorgvuldig omgegaan worden met het doorzicht naar het achtergelegen open bouwland en met de beeldkwaliteit in deze vaak oude linten;
- Stimuleren aanplant van bomenrijen langs de weg in de verdichte rand;
- Verzachten harde grenzen: overgang van openheid naar bebouwing verzachten door 'vergroening', bijvoorbeeld in de vorm van erf- en dorpsrandbeplanting, bv. met hoogstamboomgaarden;
- Waar mogelijk bebouwingskernen ruimtelijk-visueel van elkaar scheiden;
- Herstellen van de herkenbaarheid en geslotenheid van de (historische) bebouwingstructuur;
- De oude Maasgeulen en -meanders (o.a. de Doort, het Taterbosch, Roterbeek, etc.) verder ontwikkelen en beheren;
- Het landschap overal dichtbij en toegankelijk maken door middel van ommetjes, paden of voetgangersbruggen;
- Het landschap en zijn ontstaanshistorie zichtbaar maken (bijvoorbeeld door rustieke dorpsaankleding, het benadrukken van de oude akkerstructuurinrichting en het plaatsvan info-panelen).







Foto's Oude ontginningen 2012



## Oude ontginningen

behoud van kernachtige clusters in open gebied  
 behoud van openheid in oude akkercomplexen  
 aandacht voor randen van akkers  
 dorpsranden verzachten  
 natuurontwikkeling in oude Maasgeulen

## Kwaliteitsverbeterende maatregelen

| maatregel  | prio | vorm  | locatie                            |
|--|------|---|------------------------------------|
| lijnvormige beplantings-elementen                          | ++   | volgen oude lijnen in het landschap: landwegen, houtwallen, greppels beplanten of beplanting herstellen, akkercomplexen open houden   | randen van de akkercomplexen       |
| erfbeplanting  | ++   | overgangen verzachten door middel van solitaire bomen, hagen, hoogstamboomgaarden in inheems materiaal  | maatwerk                           |
| natuurontwikkeling   | +    | extensieve akkers en graslanden op de akkers, geen opgaande beplanting; in de randen en op de wallen is versterking met opgaande beplanting mogelijk; akkerrandenbeheer langs veldwegen, natuur ontwikkelen in oude Maasgeulen: IJzeren Bos, Tatertbos, Doort | akkers en randen                   |
| recreatieve ontsluiting                                    | ++   | doorzichten vanuit linten op bolle akkers houden; gebruikmaken van oude veldwegen en houtwallen; ontsluiting kapellen en wegkruisen   | bebouwingslinten, randen en akkers |
| verwijderen, bebouwing                                     | +    |   | overall                            |
| ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden | +    | afwisseling open en gesloten landschap koesteren door velden en kampen te respecteren; herstellen doorzichten tussen bebouwing; kruisen, kapellen en veldwegen behouden; historische beplanting en bebouwing accentueren en waar mogelijk ontsluiten          | overall                            |
| stimuleren vernatting                                      | +    | in oude Maasgeulen  | natuurlijke laagtes                |
| overgang kern-buitengebied                                 | ++   | rondom kernen aanplant van hagen, singels, boomgaarden, erfbeplanting   | kernen en gehuchten                |

## 4.5 Landduinen

### Landschapskenmerken

|                      |   |
|----------------------|---|
| Reliëfvorm           | Mozaïek van hogere zandduinen – meestal bebost – en lager en vlakker gelegen vennen en schrale graslanden |
| Water                | Lage grondwaterstanden  |
| Bodem                | Zandgronden   |
| Wegenpatroon         | Rechte wegen en brede veedriften of veedreven   |
| Verkavelingspatroon  | Regelmatige blokverkaveling (door houtwallen omgeven)   |
| Landbouwkundig gebr. | Mix van land – en bosbouw   |
| Beplanting           | Bossen (dennen) op de zandkoppen; lanen en houtwallen langs voormalige driften                            |
| Bebouwing            | Incidentele boerderijen   |



### Ontstaansgeschiedenis

Dit gebied bestaat uit uitlopers van het dekzandgebied met oude rivier(parabool)duinen en is ontstaan in de laatste periode van de laatste IJstijd (> 11.000 jaar). Tussen de duinkoppen en duinruggen liggen vochtige laagten vaak met vennen. Oorspronkelijk waren de duinen bebost, maar door overbeweiding in de 13e en 14e eeuw zijn uitgestrekte heidevelden en later ook stuifzandgebieden ontstaan. In de tweede helft van de 18e eeuw zijn deze gronden deels door uitgifte van vergunningen ontgonnen in de vorm van kleine omwalde veldjes of kampen. Maar ook dennenbebossing vond weer plaats voor 1800. De doorgaande wegen zijn karakteristieke veedriften.

### Beeld: natuurlijk 'patchwork'

Dit landschapstype kenmerkt zich door zekere intimiteit als gevolg van een afwisseling tussen "massa" en "ruimte": massa wordt bepaald door de (veelal) dennenboscomplexen omgeven met houtwallen. De kleinschalige open ruimten worden daarentegen ingenomen door akker- en weilanden en vennen. Op sommige plaatsen is er een subliem uitzicht op de steilrand.

#### A. De houtwallen

Houtwallen zijn karakteristiek voor dit landschap en geven het een 'kamer-structuur'. Ze omsluiten zogenaamde dennenakkers die ooit voor de mijnbouw van belang waren, maar nu een beperkte bosbouwkundige functie hebben. De houtwallen hielden het vee op de driften en uit het bos.

#### B. De lanen

Karakteristiek is het wegenpatroon van brede (Y-vormige) veedriften met laanbeplanting en bosontginningsstructuur (brandgangen).

#### C. De bossen op de duinen

Op de meeste delen van de hogere duinen zijn de boskernen intact gebleven. De bossen bepalen de maat en schaal van het gebied en geven het een besloten karakter. De duinlaagten (vaak met vennen) worden begeleid door bosranden die de kaders voor de zandverstuivingen aangeven. Op sommige plaatsen zijn er nog restanten over van de vroegere heide.

#### D. De open ruimtes

In de open ruimtes vindt landbouwkundig- (akkerbouw, asperges, maïs, weilanden, etc.) en recreatief gebruik (paardenweiden) plaats.

#### Ontwikkelperspectief

Het doel van het ontwikkelen van de landduinen is, om een voor Nederland uniek en uiterst gaaf en reliëfrijk landschapstype (van vennen met rivier- c.q. paraboolduinen) een deel van haar oorspronkelijke waarde terug te geven door. Dit betekent:

- De landduinen die in dit gebied grotendeels verscholen liggen onder dennenbossen (op beperkte schaal) zichtbaar maken; eventueel door ze opnieuw te laten (ver)stuiven;
- Uit het oogpunt van de recreatieve aantrekkingskracht en natuurwaarde inzetten op versterking en uitbreiding van de variatie in dit mozaïeklandschap;
- Landschapselementen herstellen en in het bijzonder de 18e eeuwse houtwallenstructuur met driften;
- Extra aandacht schenken aan de aanleg van bossen kleiner dan 5ha en houtsingels;
- Bestaande vennen openhouden;
- Omvormen van naaldbos naar gemengd bos;
- Streven naar een ecologische verbinding met het Slekkerhout in het zuidelijk deel;
- Gevarieerd landbouwkundig gebruik (bij voorkeur kleinschalig grondgebonden, liefst zonder teeltondersteunende voorzieningen) stimuleren;
- Nieuwe bebouwing over het algemeen niet toestaan; slechts heel beperkt mogelijk maken in de vorm van rood voor groen op die plaatsen waar beide (rood én groen) een kwaliteitsimpuls aan het landschap kunnen geven.

## Landduinen

behouden cultuurlandschap van 1900 - 1950  
 versterken en uitbreiden mozaïeklandschap  
 ontwikkelen heide, vennen, stuifzanden; omvormen naald- naar loofbos  
 stimuleren variatie in grondgebruik  
 herstel systeem van houtwallen en veedreven

### Kwaliteitsverbeterende maatregelen

| maatregel  | prio | vorm   | locatie                     |
|--|------|--|-----------------------------|
| lijnvormige beplantings-elementen                          | ++   | lanen en dreven behouden en respecteren; vrijkappen brede zandbanen (dreef) en herstellen, herbeplanten houtwallen   | overal                      |
| erfbepanting   | +    | niet van toepassing  |                             |
| natuurontwikkeling   | ++   | herstellen kleinschalige patroon van open en gesloten akkers en bospercelen, landduinen open kappen om heide te ontwikkelen, natte venmilieus herstellen, naaldbos omvormen naar loofbos | Het Leen, Marisssen         |
| recreatieve ontsluiting                                    | ++   | routestructuren voor wandelen, fietsen, mountainbikers en ruiters; bestendige schuilgelegenheden; parkeerplaats; uitkijkpunt   | overal, Het Leen, Marisssen |
| verwijderen, bebouwing                                     | ++   | voor zover aanwezig, leegkomende bebouwing slopen  |                             |
| ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden | +    | cultuurlandschap behouden, herstellen met respect voor natuurlijke waarden; houtwallen herstellen en zichtbaar maken; Leenderhof zo mogelijk ontsluiten                                  |                             |
| stimuleren vernatting                                      | ++   | vennen en uitwaaiingslaagtes herstellen  | natuurlijke laagtes         |
| overgang kern-buitengebied                                 |      | niet van toepassing  |                             |





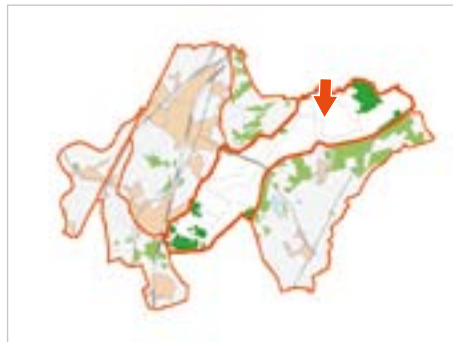


Foto's Landduinen 2012

## 4.6 Jonge ontginningen

### Landschapskenmerken

|                      |   |
|----------------------|---|
| Reliëfvorm           | Langgerekte komvormige laagte   |
| Water                | Hoge waterstand kunstmatig laag gehouden door diepe sloten  |
| Bodem                | Zandgronden en soms venig   |
| Wegenpatroon         | Rechte ontsluitingswegen vaak met laanbeplanting of singels   |
| Verkavelingspatroon  | Rechte moderne blokverkaveling  |
| Landbouwkundig gebr. | Intensief gebruik: grasland, akkerland;   |
| Beplanting           | Boomrijen langs verkavelingswegen; verder weinig overige landschapselementen; landschappelijke erfbeplanting, |
| Bebouwing            | Losse ontginningsboerderijen, soms geclusterd   |



### Ontstaansgeschiedenis

De jonge ontginningen zijn de meest recente ontginningen op de (droge en natte) zandgronden en vormen het grootste oppervlak landbouwgrond binnen de gemeente Echt-Susteren. Dit gebied was oorspronkelijk een moerasgebied in een restant van een oude Maasloop. Het moeras is gedeeltelijk verland en bevat weinig open water. Ter hoogte van Pepinusbrug was een doorgang naar het oostelijk gelegen hoogterras met zijn heide en bosgebieden. Er liggen oorspronkelijk geen woningen in dit gebied. Enkel aan de rand treft met enkele grotere oude oorspronkelijke ontginningshoven aan zoals Leenderhof, Lilbos, Diergaarde en Annendaal. Het gebied is relatief laat in cultuur gebracht. Tot in de 19e eeuw lagen hier uitgestrekte kwelmoerassen. De grootschalige heideontginning is vanaf 1880 opgepakt. Pas begin 20e eeuw worden er nieuwe, grote ontginningsboerderijen gesticht.

### Beeld: moderne landbouwkundige ontwikkeling

In de natte gebieden dienden voorafgaand aan de ontginningen grote investeringen gedaan te worden in de ontwatering van het gebied. Vandaar dat deze ontginningen planmatiger en grootschaliger van opzet zijn dan de ontginningen van de drogere heidegebieden. Het voormalige moerasgebied wordt vooral gekenmerkt door een grote openheid met voornamelijk agrarisch grondgebruik (Achter het Esbroek en Putbroek), terwijl in enkele delen - vooral in het zuiden - de natuur (Haeselaarsbroek, het IJzeren bos en 't Hout) afgewisseld met extensief landbouwkundig grondgebruik, het beeld bepaalt. De voornaamste oost-west-



verbinding loopt door het gebied via Pepinusbrug.

#### A. Het intensief gebruikte open landschap

Een gedeelte van dit landschap kenmerkt zich nu door een grote mate van openheid. Dit is met name het geval bij het Putbroek en het Esbroek, aan de voet van het hoogterras en in het zuiden aan de westzijde van de Hekberg (Bolven). De landschapsstructuur is aangepast aan agrarisch grondgebruik. Het is open, met verspreid liggende boerderijen met erfbeplanting (=hoevenlandschap), rationele verkaveling, ontwateringsloten en langs de belangrijkste rechte wegen lanen of bomenrijen. Zij vormen de belangrijkste karakteristiek van dit landschap. Het gebied wordt ontwaterd door kaarsrechte sloten en greppels die het kwelwater moeten afvoeren. In het begin van deze eeuw zijn de lokale sloten op een quasi-natuurlijke wijze heringericht door het Waterschap. De overgang naar de Landduinen wordt gekenmerkt door dichtere beplanting en meer welving in het terrein. In het zuiden beheerst de steilrand het landschapsbeeld.

#### B. Het extensief gebruikte besloten landschap

In het meer besloten deel van dit landschap is sprake van extensieve veehouderij in combinatie met natuurgebieden ('wetlands') en meanderende beken. Weinig wegen, weinig verkaveling en hier en daar opgaande beplanting. Er is rust, leegte en nattigheid. Tevens is er een subliem uitzicht op steilrand.

#### Ontwikkelperspectief

Het doel van het ontwikkelen van het landschap van de Jonge Ontginningen is het behouden en ontwikkelen van de karakteristieke landschapskenmerken van dit modern aandoende landschap. Dit betekent:

Voor het intensief gebruikte open landschap:

- Behoud van het rationele verkavelingspatroon en het geometrisch (cultuurhistorisch) patroon van wegen en waterlopen;
- Behouden openheid;
- Herstellen en onderhouden bestaande wegbeplanting;
- De laanstructuur (van belang voor vleermuizen) handhaven en beheren;
- Stimuleren aanleg van kleinschalige ecologische verbindingen langs bestaande lineaire landschapselementen (natuurvriendelijke oevers, kruidenrijke stroken) die samen een raamwerk vormen en de openheid niet overmatig aantasten;
- Kleinere bosjes zijn langs de randen zeer beperkt toepasbaar, enerzijds omdat hierbij (verre) doorkijken mogelijk blijven en er iets van de vroegere grootschaligheid behouden blijft, maar met name ook als overgang van de jonge ontginningen naar aangrenzende dichtere landschappen.
- Toestaan van intensief (agrarisch) grondgebruik, waarbij het grondgebruik rekening moet houden met de nabijgelegen natuurgebieden (EHS);
- LOGs inrichten voor intensieve veehouderij (IV);
- Landschap aantrekkelijk maken voor recreatie en toerisme door ommetjes en nieuwe routes door het open landschap aan te leggen.

Voor het extensief gebruikte besloten landschap:

- Oorspronkelijke EHS versterken en waar mogelijk uitbouwen;
- Samenspel van extensieve landbouw en natuur behouden, met behoud van bestaande doorzichten en waarbij ook verdichting mogelijk is door aanplant van beekbegeleidende begroeiing;
- Binnen de linten en bebouwingsclusters enige mate van verdichting toestaan, waarbij

zorgvuldig omgegaan moet worden met het vrije zicht naar de achterliggende landbouwgronden;

- De droge delen ontwikkelen tot een aantrekkelijker en waardevoller landschap voor natuur en recreatie door een verdichting van het landschap met groene (lijn)elementen. Op deze manier wordt tevens het verschil met de meer open natte ontginningslandschappen vergroot.
- Het doel voor deze gebiedsdelen is om het natuurkarakter verder te ontwikkelen met een meerwaarde voor natuur en recreatie door een zekere mate van verdichting.

### Jonge ontginningen, intensief open

grootse openheid  
rationele verkaveling handhaven  
intensief grondgebruik mogelijk, LOGs  
lineaire landschapselementen

### Kwaliteitsverbeterende maatregelen

| maatregel  | prio | vorm   | locatie   |
|--|------|--|---|
| lijnvormige beplantings-elementen                          | ++   | bestaande rationele ontginningslijnen respecteren en accentueren: bestaande lanen en bomenrijen transparant houden; kleinere wegen onbeplant laten | belangrijke en minder belangrijke ontginningslijnen |
| erfbepanting   | ++   | grootschalige agrarische bebouwing visueel 'breken' door middel van solitaire bomen of singels in inheems materiaal                                | maatwerk  |
| natuurontwikkeling   | +    | langs beken en waterlopen, open velden, extensieve graslanden  | beken en waterlopen                                 |
| recreatieve ontsluiting                                    | ++   | routestructuren aantrekkelijker maken door nieuwe kleinschaliger paden langs waterlopen en over oude zandpadenstructuur                            | overal  |
| verwijderen, bebouwing                                     | +    | Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing herbestemmen, opwaarderen, restaureren, vervallen gebouwen slopen.                                       | overal  |
| ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden | +    | agrarisch productiegebied met grote openheid als cultuurlandschap respecteren, lanen en oude houtwallen accentueren; behoud doorzichten            | overal  |
| stimuleren vernatting                                      | +    | langs waterlopen   | Vlootbeek   |
| overgang kern-buitengebied                                 | ++   | clusters voorzien van erfbepanting   | kernen en gehuchten                                 |

## Jonge ontginningen, extensief besloten

besloten gebied  
 behoud extensief grondgebruik  
 verdichting door groene lijnelementen  
 naaldbos omvormen naar loofbos  
 kwelgebied moeras terugontwikkelen  
 aansluiten bij vernatting Kasteel Montfort

### Kwaliteitsverbeterende maatregelen

| maatregel  | prio | vorm   | locatie               |
|--|------|--|-----------------------|
| lijnvormige beplantings-elementen                          | +    | kleinschaliger ontginningslijnen behouden door middel van bomenrijen en struweelhagen  | ontginningslijnen     |
| erfbepanting   | +    | grootschalige agrarische bebouwing visueel 'breken' door middel van solitaire bomen, singels of struweelhagen in inheems materiaal   | maatwerk              |
| natuurontwikkeling   | ++   | terugbrengen moerasgrond waar agrarisch gebruik onrendabel is; natte bosschages; waterlopen ecologisch inrichten; verdichting door groene elementen; omvormen naaldbos naar loofbos. | laagtes en waterlopen |
| recreatieve ontsluiting                                    | +    | routestructuren aantrekkelijker maken door nieuwe kleinschaliger paden langs waterlopen en door open veld; doorzichten behouden  | overall               |
| verwijderen, bebouwing                                     | +    | vrijkomende agrarische bebouwing herbestemmen, opwaarderen, restaureren, vervallen gebouwen slopen   | overall               |
| ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden | ++   | versterk variatie open en gesloten; aansluiting zoeken bij vernatting, watertuinen van Kasteel Montfort; herstel oude natuurlijke 'woeste gronden'                                   | waar mogelijk         |
| stimuleren vernatting                                      | +    | langs waterlopen, in laagtes   | Middelsgraaf          |
| overgang kern-buitengebied                                 | +    | clusters voorzien van erfbepanting   | kernen en gehuchten   |



Foto's Jonge ontginningen 2012





Foto's Jonge ontginningen 2012

## 4.7 Hoogterras (incl. steilrand)

### Landschapskenmerken

|                      |  |
|----------------------|--|
| Reliëfvorm           | Vlak tot licht glooiend, met korte, soms lange dalvormige laagten; aan de (west en noordwest-)rand markante overgang naar het overige landschap door een steilrand |
| Water                | Diep grondwater  |
| Bodem                | Grof zand, löss in zuidoostelijk deel  |
| Wegenpatroon         | Rechtlijnig  |
| Verkavelingspatroon  | Onregelmatige blokverkaveling  |
| Landbouwkundig gebr. | Bouwland, bosbouw en delfstofwinning (zand, grind en kalkzandsteen)  |
| Beplanting           | Boomrijen, singels en kleine rechthoekige bosjes   |
| Bebouwing            | Incidentele boerderijen op sommige plaatsen geclusterd tot grotere kernen; twee grotere kernen van recentere datum (< 100 jaar)                                    |



### Ontstaansgeschiedenis

Het Hoogterras is een onderdeel van het Rijnterras en het oudste landschapstype binnen onze gemeente. Het plateau is steeds en met name aan het einde van de laatste IJstijd onderhevig geweest aan erosie. Hierdoor zijn grotere en kleinere erosiegeulen (droogdalen) in het gebied te herkennen. De steilrand vormt de markante overgang tussen het hoogterras en het lagere Maasterras. Kwel- en afstromingswater van het plateau verzamelt zich in het lager gelegen moeras van Putbroek en het Haselaersbroek. Het overige deel van het hoogterras is tot ongeveer in de 14e of 15e eeuw bos geweest (Echter Bosch). Daarna is het door overbeweiding heide geworden (vooral noordelijk deel). Het zuidelijk deel (Koningsbosch) is in de 18e eeuw (weer) bebost en kent sindsdien een duidelijk blokvormige verkaveling.

### Beeld: hooggelegen strakke ruimte

#### A. Steilrand

De steilrand is sterk bebost met soms grote (> 15m) hoogteverschillen. Op de plekken waar de spoelzandwaaiers op het lagere terras uitmonden ('afwateringsdalen' vanaf het hoogterras) is geen bos aanwezig waardoor reliëf beter zichtbaar wordt. Vanwege het reliëf is deze lange strook niet landbouwkundig ontgonnen. Slechts op de vlakke spoelzandwaaiers zijn akkers te vinden.



## B. Het plateau

Het geheel van grote blokken bos met strakke verkaveling (vooral in het noordelijk deel) en rationeel landbouwgebied (in het zuidelijk deel) bepaalt het visuele beeld van dit landschapstype. Beperkte delen zijn al vóór 1800 als bouwland in gebruik, met name aan de oostelijke en zuidelijke randen (löss). In het overgrote deel is het voormalige heidegebied bebost. Dit deel van het Hoogterras is pas laat (±1920) agrarisch ontwikkeld. Op de plateaus zijn sporen herkenbaar van droogdalen die uitgesleten zijn in tijden met extreme neerslag. Deze zijn vanwege hun zeldzaamheid belangrijke aardkundige monumenten.

Koningsbosch is sinds halverwege de vorige eeuw uitgegroeid tot de dominerende nederzetting op het plateau. De andere nederzetting (Maria Hoop) ligt aan de voet van de steilrand aan de 'monding' van een groot erosiedal en is een breed uitwaaiend straatdorp dat tot 1950 Diergaarde heette. Maria Hoop heeft een nog herkenbare kamp uit de 16e eeuw en de motte Bolleberg. Beide zijn een archeologisch monument en van grote cultuurhistorische betekenis. In het zuidelijke deel van het Hoogterras is sprake van grootschalige delfstofwinning (kalkzandsteen, zand en grind).

## C. Lange lijnen

Het gebied wordt doorsneden door drie belangrijke kaarsrechte wegen: de N295 van Echt naar Koningsbosch, de N274 van Brunssum/Duitsland naar Roerdalen/Meinweg en de Waldfeuchterbaan als oude ontginningshoofdas naar Waldfeucht. De bebouwing is voornamelijk geconcentreerd langs deze lijnen.

### Ontwikkelperspectief

- Het doel van het ontwikkelen van het Hoogterras is behoud en ontwikkeling van het karakteristieke rechtlijnige patroon van wegen en kavelgrenzen en het behoud cq. accentuering van de steilrand. Dit betekent:
- Door bosopstand ervoor zorgen dat ook op grote afstand vanuit de rest van onze gemeente de steilrand als landmark geaccentueerd wordt;
- Steilrand op de plek zelf beter beleefbaar maken door het plaatselijk openkappen ervan;
- Aanwezigheid van gemengd bos op deze steile gronden stimuleren;
- Open ruimtes behouden en versterken;
- Nieuw bos bij voorkeur aansluiten op overige opgaande groene elementen;
- Verspreid kleine rechthoekige bosopstanden (<5ha) toepassen, met behoud van doorzichten en panorama's;
- Langs wegen transparante bomenrijen mogelijk maken;
- Langs doorgaande infrastructuurlijnen en de wegen binnen de kernen de groene structuur versterken door transparante laanbeplanting; de noord-zuid-lijn (N274) alleen beplanten in kernen en nabij besloten gebieden;
- Handhaven en beheren van de gefragmenteerde laanstructuur (oude dreven) die van groot belang is voor vleermuizen;
- Indien wenselijk en mogelijk beeldverstorende bebouwing inpassen;
- In principe zijn alle (agrarische) teelten binnen dit landschapstype mogelijk, met een voorkeur voor bouwland en teelten die het zicht niet belemmeren;
- Bij bedrijfsbeëindiging vrijkomende percelen die gelegen zijn in de 'ecologische ladder' omvormen tot natuur, bijvoorbeeld als heideveld of productiebos;
- Ontwikkelen groene dorpsranden cq. zachte overgangen naar het landelijk gebied;
- Kernen als beeldbepalende (groene) eenheden in een open licht glooiend landschap;
- Binnen linten en bebouwingsclusters is op een aantal plekken nog beperkt ruimte voor nieuwbouw. Aandachtspunt is dat er voldoende zicht moet blijven op het achterliggende open bouwland en de afwateringsdalen.







Foto's Hoogterras 2012

## Hoogterras (incl. steilrand)

versterken beeld van steilrand en erosiedalen  
behouden open ruimtes op plateau  
behouden en versterken doorzichten  
nieuw bos aansluiten op bestaande 'blokken'  
inpassen kernen

### Kwaliteitsverbeterende maatregelen

| maatregel  | prio | vorm   | locatie             |
|--|------|--|---------------------|
| lijnvormige beplantings-elementen                          | +    | behouden bestaande lanen en transparante bomenrijen  | hoofdwegen          |
| erfbepanting   | ++   | grootschalige agrarische bebouwing visueel 'breken' door middel van solitaire bomen, singels of struweelhagen in inheems materiaal   | maatwerk            |
| natuurontwikkeling   | ++   | bosaanplant; omvormen naaldbos naar loofbos  | bos                 |
| recreatieve ontsluiting                                    | +    | routestructuren aantrekkelijker maken door oude en nieuwe kleinschaliger paden door open veld; doorzichten behouden, aanleggen rust- en uitkijkpunten; uitkijktoren op steilrand | overal              |
| verwijderen, bebouwing                                     | +    | VABs herbestemmen, opwaarderen, restaureren, vervallen gebouwen slopen   | overal              |
| ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden | +    | vergezichten over droogdalen open houden; open ruimte respecteren; doorzichten respecteren; oude hoeven ontsluiten; wachttorens Koude Oorlog restaureren                         | waar mogelijk       |
| stimuleren vernatting                                      | ++   | in erosiedalen   | Maria Hoop, Kerkweg |
| overgang kern-buitengebied                                 | ++   | dorpen voorzien van groene gordel met behulp van boomgaarden, huisweiden met hagen en bomenrijen   | kernen en gehuchten |

#### 4.8 Ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden per landschapstype

Nadat allereerst een ruimtelijk-functionele afweging heeft plaatsgevonden over een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, is het vervolgens per landschapstype verschillend of een ontwikkeling wel, niet of in een bepaalde maat en schaal is toegestaan. Want ook ruimtelijk-kwalitatieve voorwaarden kunnen er toe leiden dat aan bepaalde functies geen ruimte geboden kan worden, omdat ze qua schaal niet passen in het landschap (bv. geen grootschalige ontwikkelingen in een kleinschalig beekdalenlandschap).

Deze paragraaf geeft een schematisch overzicht van de (on)wenselijkheid van een ontwikkeling. Aangesloten is op de provinciale ontwikkelmodules uit het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM). Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding is opgesplitst naar subcategorieën. Verder is een module toegevoegd voor gebruiksgericte paardenhouderijen en voormalige (ararische) bedrijfsbebouwing. De ontwikkelmodules zijn verbonden met de kwaliteitsverbeterende maatregelen die in de paragrafen hiervoor per landschapstype zijn beschreven. Voor verdere uitleg over de toepassing van het LKM in Echt-Susteren wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

##### De gemeentelijke ontwikkelmodules in het buitengebied







1. Nieuwe landgoederen;
2. Gebiedseigen recreatie en toerisme;
3. Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme;  
Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding. Deze module is opgesplitst in:
4. Nieuwvestiging intensieve veehouderij (IV);
5. Nieuwvestiging grondgebonden landbouw (GG);
6. Uitbreiding intensieve veehouderij (IV);
7. Uitbreiding grondgebonden landbouw (GG) (incl. paarden productiegericht);
8. Nieuwvestiging van aan-het-buitengebied-gerelateerde bedrijven;
9. Nieuwvestiging niet-aan-het-buitengebied-gerelateerde bedrijven;
10. Uitbreiding van aan-het-buitengebied-gerelateerde bedrijven;
11. Uitbreiding van niet-aan-het-buitengebied-gerelateerde bedrijven;
12. Nieuwe (solitaire) woningen;
13. Uitleglocatie/projectmatige woningbouw;
14. Vergroting bouwvlak ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen;
15. Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
16. Toevoeging van of aan overige gebouwde functies (zoals gebruiksgericte paardenhouderijen, commerciële en niet-commerciële functies).

##### De gemeentelijke ontwikkelmodules in het stedelijk gebied

17. Verkrijgen particulier bouwrecht binnen rode contour;
18. Herstructurering woongebieden met per saldo toename aantal woningen en/of appartementen.

|   |     | Maasdalen     | Beekdalen          | Oude ontginningen              | Landduinen    | Jonge ontginningen               | Hoogterras (incl. steilrand)       |
|---|-----|---------------|--------------------|--------------------------------|---------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Ontwikkelmodule LKM                               |     | 1.            | 2.                 | 3.                             | 4.            | 5.                               | 6.                                 |
| nieuwe landgoederen                               | 1.  |               |                    | mits open structuur behouden   |               | mits geen belemmering voor IV/GG |                                    |
| gebiedseigen R&T                                  | 2.  |               |                    |                                |               |                                  |                                    |
| niet gebiedseigen R&T                             | 3.  |               |                    |                                |               |                                  | combi met hergebruik zandgroeves   |
| nieuwvestiging IV                                 | 4.  |               |                    |                                |               | in LOG                           |                                    |
| nieuwvestiging GG                                 | 5.  |               | tenzij in VAB      | in bufferzone<br>tenzij in VAB | tenzij in VAB | in LOG                           |                                    |
| uitbreiding IV                                    | 6.  |               |                    |                                |               | in LOG                           |                                    |
| uitbreiding GG<br>(incl. paardenproductiegericht) | 7.  |               |                    | in bufferzone                  |               | in LOG<br>elders                 |                                    |
| nieuwvestiging<br>BG-gerelateerde bedrijven       | 8.  |               | tenzij in VAB      | in bufferzone<br>liefst in VAB | tenzij in VAB |                                  |                                    |
| nieuwvestiging<br>niet-BG-gerelateerde bedrijven  | 9.  | tenzij in VAB | tenzij in VAB      | tenzij in VAB                  | tenzij in VAB | tenzij in VAB                    | tenzij in VAB                      |
| uitbreiding<br>BG-gerelateerde bedrijven          | 10. |               |                    |                                |               |                                  |                                    |
| uitbreiding<br>niet-BG-gerelateerde bedrijven     | 11. |               |                    | in bufferzone                  |               |                                  |                                    |
| nieuwe (solitaire) woning                         | 12. | inbreiding    | sloop zeer gewenst | inbreiding                     |               |                                  | inbreiding, met behoud zichtlijnen |
| uitleglocatie wonen                               | 13. |               |                    |                                |               |                                  |                                    |
| vergroting bouwvlak t.b.v. TOV                    | 14. |               |                    | in bufferzone                  |               |                                  |                                    |
| VAB of CHW-bebouwing                              | 15. |               | sloop gewenst      |                                | sloop gewenst |                                  |                                    |
| overige gebouwde functies                         | 16. |               | tenzij in VAB      | liefst in VAB                  | tenzij in VAB | mits behoud zichtlijnen          |                                    |



|   |   |
|---|---|
|  | zeer gewenst                              |
|  | gewenst / mogelijk                        |
|  | toegestaan, normale landschapsvoorwaarden |
|  | toegestaan, zware landschapsvoorwaarden   |
|  | ongewenst / niet mogelijk                 |
|  | niet van toepassing                       |

|     |   |
|-----|---|
| R&T | = recreatie en toerisme                     |
| IV  | = intensieve veehouderij                    |
| GG  | = grondgebonden landbouw                    |
| TOV | = teeltondersteunende voorziening           |
| VAB | = voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing |
| CHW | = cultuurhistorisch waardevolle bebouwing   |
| LOG | = landbouwontwikkelingsgebied               |
| BG  | = buitengebied                              |

**Tabel 2: Landschappelijke wenselijkheid ruimtelijke ontwikkelingen**

### Opmerkingen bij Tabel 2

- Voorealer te kijken naar het schema is een functioneel-ruimtelijke check nodig aan de hand van de kaart 'functionele zonering' en vigerend rijks- en provinciaal beleid.
- Als een ontwikkeling in de ecologische ladder ligt, geldt te allen tijde dat de ontwikkeling niet mogelijk is danwel dat zware landschapsvoorwaarden van toepassing zijn (oranje). Voor meer informatie wordt verwezen naar [par.3.3](#).
- Nieuwvestiging vindt bij voorkeur plaats in een VAB om zo nieuwe verstening in het buitengebied te voorkomen. Als hergebruik van een VAB (op korte termijn) niet tot de mogelijkheden behoort, vindt nieuwvestiging bij voorkeur plaats in of nabij een bebouwingscluster of lint. Nieuwvestiging van niet-gebiedseigen functies (zoals woningen) is buiten linten en bebouwingsclusters niet toegestaan.
- In het Maasdal is de Beleidslijn Grote Rivieren van toepassing. Deze is vertaald in het Barro. Het Barro onderscheidt in het Maasdal een stroomvoerend deel en een bergend deel. Bovenstaand schema behandelt enkel de landschappelijke wenselijkheid per ontwikkeling in het bergend deel. Voor het stroomvoerend deel moeten eerst de functioneel-ruimtelijke mogelijkheden als benoemd in het Barro worden gezien. Pas als vanuit dat beleid een ontwikkeling mogelijk is, geldt de wenselijkheidscategorie (en de bijbehorende voorwaarden) als genoemd in het schema.
- Ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen in Maasdal en Beekdalen geldt dat wij deze niet bezwaarlijk vinden, waarbij we aangeven dat zware landschapsvoorwaarden gelden en dat het risico van eventuele waterschade geheel bij de ondernemer ligt. We wijzen er op dat het vigerende provinciaal beleid TOV in deze gebieden verbiedt.
- Normaliter valt onder nieuwvestiging ook omschakeling. Omschakeling in LOG van IV naar GG is echter mogelijk cf. bestaande rechten uit het bestemmingsplan buitengebied.
- Nieuwvestiging van niet-aan-het-buitengebied-gerelateerde bedrijven is cf. provinciaal beleid enkel mogelijk in een VAB, na positieve planologische afweging en onder voorwaarden als genoemd in [paragraaf 3.5](#).
- Bij de bepaling van het landschapstype waarin een ruimtelijke ontwikkeling gelegen is, geldt bij 'grensgevallen' het voor de initiatiefnemer meest gunstige geval.
- De LKM-modules 'Uitbreiding glastuinbouw' en 'Uitbreiding bedrijventerreinen' zijn in Echt-Susteren niet van toepassing verklaard<sup>31</sup>.
- Omdat module 17 en 18 betrekking hebben op het stedelijk gebied, hebben ze geen invloed op het omliggende landschap. Ze zijn daarom niet opgenomen in tabel 2. Wel komen ze in [hoofdstuk 6](#) aan bod.

<sup>31</sup> Reden hiervoor is dat er op dit moment geen glastuinbouw in de gemeente is en dit ook in de toekomst niet wenselijk wordt geacht. Hoogstens is bespreekbaar om binnen de landbouwontwikkelingsgebieden nieuw glas toe te laten als dit leidt tot kansen van duurzame energiebenutting met de overige bedrijven. Ten aanzien van bedrijventerreinen geldt dat er (regionaal gezien) nog voldoende terrein voorhanden is en we, doordat er meer nadruk komt te liggen op herstructurering en intensivering, langer vooruit kunnen met bestaande terreinen.



deel C:  
sturingsfilosofie  
en uitvoering

## 5 Sturingsfilosofie

### 5.1 Rol van de gemeente

Het blijven van een vitale gemeente lukt alleen als dat gebeurt in intensieve samenwerking van burgers, ondernemers, overheden, onderwijs en maatschappelijke organisaties. Om die samenwerking goed en efficiënt vorm te geven is helderheid over ieders rol en taken vereist. Burgers en ondernemers geven de toekomst van onze gemeente vorm: zij innoveren, produceren en participeren. Maatschappelijke organisaties en onderwijs spelen daarbij een cruciale ondersteunende rol. De rol van de gemeente (en provincie) is die van gebiedsautoriteit: zij verbindt partijen met elkaar, zet ze aan tot vernieuwing en heeft de wettelijke taak ruimtelijk-economische randvoorwaarden te creëren en te handhaven.

Bij het stellen van die randvoorwaarden realiseren we ons dat de samenleving verandert: van maakbare naar mondige samenleving met maatschappelijk betrokken burgers en ondernemers. Het ligt daarom niet (meer) voor de hand om als overheid strakke regels en normen te stellen. Beter is om vanuit een heldere visie te sturen op randvoorwaarden. Die randvoorwaarden vormen een heldere en scherpe basisbescherming. Daarbinnen kunnen burgers, ondernemers en organisaties hun eigen invulling en realisatie geven. Maatschappelijke participatie wordt dan de focus. Het aantrekkelijke hiervan is dat de overheid het oplossen van maatschappelijke problemen niet overneemt, maar ondersteunt. Oplossingen die burgers en ondernemers zelf bedenken en implementeren hebben immers veel meer draagvlak en zijn daarmee beter volhoudbaar. Zo ontwikkelen we van toelatingsplanologie naar uitnodigingsplanologie, waarbij wederzijds vertrouwen het vertrekpunt is. We dagen burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Echt-Susteren en benutten graag de energie die er in onze samenleving is.

#### **Samen aan de slag voor onze mooie gemeente!**

We zoeken meer dan voorheen naar participatie en lokale oplossingen. Daarom zullen we bij de uitvoering van deze visie meer dan voorheen ondernemers, burgers, mede-overheden en maatschappelijke organisaties betrekken. Uitgangspunt is dat de in gezamenlijkheid gevonden oplossingen worden omarmd en mogelijk worden gemaakt. De multiplier van het geïnvesteerde gemeentelijk geld is dan naar verwachting ook hoger: met hetzelfde geld wordt meer gedaan en het draagvlak is groter. Participatie is afdwingbaar noch regelbaar. Het is een kwestie van organiseren, verbinden, ontmoeten en aanjagen. Daarbij is het prima dat de ene kern meer burgerparticipatie kent dan een andere; verschil in kernen en dus in benadering mag er zijn. Soms kan het opstellen van een 'sociaal manifest' waarin leefbaarheidsaspecten worden benoemd en uitgewerkt helpen als eerste stap naar het mobiliseren van krachten van onderop.

Ook willen we bijvoorbeeld dat (agrarische) ondernemers en burgers meer verantwoordelijkheid krijgen en nemen bij het vormgeven van natuur en landschap in onze gemeente. We willen burgers meer betrekken bij inrichting en beheer van natuurgebieden of het ontwikkelen van nieuwe natuurgerichte vormen van landbouw. Dit ook om de betrokkenheid van burgers bij het buitengebied te vergroten en natuur, landschap en water weer van iedereen te laten zijn. Ook zoeken we naar nieuwe verdienmodellen die de kwaliteit van natuur, landschap en water ten goede komen, bijvoorbeeld door een combinatie met zorg.

In het stedelijk gebied vinden we het van belang een faciliterende rol in te nemen ter behoud van de leefbaarheid en de kwaliteit en uitstraling van onze kernen. Dit betekent bijvoorbeeld

dat we waar mogelijk willen bijdragen om leegstand van winkels in onze winkelcentra te voorkomen en dat we initiatieven die bijdragen aan herstructurering op bedrijventerreinen aanmoedigen.

Bij het realiseren van de genoemde kwaliteitsverbeterende stedelijke projecten in de openbare ruimte hebben we het streven om ze interactief tot stand te laten komen. Niet alleen het project, maar dus ook het proces is dan van belang. De gemeente kan een regisserende, maar zal vooral een faciliterende rol vervullen. De bevolking dient een project te trekken, van vormgeving tot en met de realisatie. Op die manier wordt het een project dat echt van bewoners zelf is, gefaciliteerd door de gemeente. Voorbeelden hiervan zijn de recente speelruimte projecten in Nieuwstadt en Susteren en het project 'Dorpen in het Groen' in Koningsbosch.

## 5.2 Sturingsinstrumenten

Een belangrijk sturingsinstrument voor onze toekomstige ruimtelijke inrichting is deze structuurvisie zelf. Hij biedt het kader waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De visie legt het initiatief en de creativiteit bij de burgers en de ondernemers in Echt-Susteren. Wij bedenken als gemeente dus niet zelf alle oplossingen, maar scheppen kaders en geven ontwerprichtlijnen en afwegingscriteria mee. Die visie is een instrument waarmee uitsluitend initiatieven de eindstreep halen die een bijdrage leveren aan de genoemde randvoorwaarden en richtlijnen (zie stappenplan in bijlage 10).

### Uitvoeringsplan structuurvisie

De Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat een structuurvisie een uitvoeringsplan moet bevatten. Hierin geeft de gemeente aan hoe ze haar ruimtelijke visie tot uitvoering gaat brengen. Hoofdstuk 6 gaat daarom in op het gemeentelijk grondbeleid, fondsvorming, handhaving en monitoring. Tevens is voor zowel het buitengebied als het stedelijk gebied een projectenkaart opgenomen waarop de gewenste kwaliteitsverbeterende projecten staan aangeduid inclusief een korte beschrijving ervan.

Streven is elke twee jaar een gesprek te hebben met de leden van de externe klankbordgroepen buitengebied en stedelijk gebied om te horen of we nog op koers liggen of dat bijbestelling of aanvulling nodig is. Ondermeer de uitkomst van de gesprekken is bepalend voor een eventuele bijstelling van dit deel C van de structuurvisie.

### Visie en beleid

De delen A en B van deze structuurvisie geven de hoofdlijnen aan waarbinnen ruimte wordt gelaten aan voorziene, maar vooral ook aan nog niet te voorziene ontwikkelingen. In lijn met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geven we in deze structuurvisie ook aan hoe we ons beleid willen realiseren. Daartoe maken we in dit deel C de vertaling van visie en beleid naar ruimtelijke ontwikkelingen, plannen en projecten. De kernvraag "hoe moet de gemeente er voor onze kinderen in de toekomst uitzien?" koppelen we aan de vraag "hoe kunnen we dat bereiken". Hiertoe maakt hoofdstuk 6 inzichtelijk welke voorstellen uit de structuurvisie prioriteit hebben en hoe kostenverhaal kan plaatsvinden. Op die manier gaat er ook een initiërende en stimulerende werking van de structuurvisie uit.

### Regelgeving, subsidies en participatie

Overige instrumenten die we bij inzetten om onze nieuwe rol als gemeente vorm te geven, omvatten regelgeving/normstelling, inzet van subsidies en participatie. Deze instrumenten zullen in evenwicht worden ingezet, waarbij participatie meer dan voorheen het startpunt zal zijn om te komen tot een vitaal buitengebied en stedelijk gebied.

We zullen daarbij als gemeente sturen op het proces. Dit betekent dat we stap voor stap toewerken naar die blijvend vitale gemeente. Elke stap zal behapbaar moeten zijn (financieel, technisch etc.) en elke stap zal ons iets leren. We accepteren en waarderen dat de eerste stap niet meteen het gewenste eindbeeld oplevert en dat er meerdere stappen zullen volgen. Dit betekent ook dat we initiatieven die aangedragen worden zullen bezien vanuit een groter proces: is een plan de goede beweging, gaat de ontwikkeling in de gewenste richting, zowel sociaal-maatschappelijk, ecologisch, economisch als ruimtelijk? Er zal dus naast de vaste set van criteria, meer getoetst worden op maatschappelijke meerwaarde. Ten aanzien van de beoordeling van initiatieven in het buitengebied heeft de regionale commissie ruimtelijke kwaliteit een belangrijke, onafhankelijke en deskundige rol.





## 6 Uitvoering

### 6.1 Realisatie structuurvisie Echt-Susteren

Het streven is om in de toekomst alle kansen te benutten die zich nog voordoen om te komen tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van ons buitengebied én ons stedelijk gebied. In Echt-Susteren worden momenteel echter geen nieuwe grootschalige uitleglocaties voorzien<sup>32</sup>. Daarnaast worden rijksbudgetten voor gemeentes gekort en vindt er bevolkingsafname plaats. Dit alles betekent dat belangrijke inkomstenbronnen voor de gemeente teruglopen. Om de in de structuurvisie beschreven plannen en projecten te realiseren zijn echter financiële middelen nodig. Hierdoor bestaat in Echt-Susteren een behoefte aan kostenverhaal volgens de Grex-wet. Kostenverhaal, dat wil zeggen bijdragen uit exploitaties, is gewenst met betrekking tot bijvoorbeeld infrastructurele voorzieningen, groen en water, proces- en procedurekosten, bijdragen aan herstructurering en revitalisering bedrijvigheid. Behoud en versterking van de gewaardeerde Echt-Susterse leefomgevingskwaliteit kan hiermee (mede) gefinancierd worden.

De gemeente Echt-Susteren heeft haar beleid met betrekking tot kostenverhaal vastgelegd in respectievelijk de Grondnota en de Nota Kostenverhaal. In de Nota Kostenverhaal is reeds verwoord dat de structuurvisie de grondslag is voor de gewenste bijdragen van initiatiefnemers in maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (elders) binnen de gemeente en meer specifiek grondslag voor de bijdragen op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

Op basis van deze structuurvisie zullen we waar mogelijk bijdragen vragen voor ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen in zowel het buitengebied als het stedelijk gebied. Dit leggen we vast door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer van het 'betalende' project. Momenteel worden echter geen grootschalige ontwikkelingen meer voorzien die de gewenste bijdragen zouden kunnen leveren, waardoor deze inkomsten de komende jaren vrij beperkt zullen zijn.

De tweede manier waarop we plannen en projecten gerealiseerd willen krijgen is door indien mogelijk binnen de gemeentebrede jaarlijkse begroting middelen te reserveren. Actief grondbeleid wordt momenteel al gevoerd ter realisatie van fietspaden, recreatieve routestructuren (incl. ommetjes) en verplichte waterbergingen. Op basis van de uitvoeringstabel 'kwaliteitsverbetering' en de tabel 'speerpunten stedelijk gebied' kan bij de vaststelling van de begroting jaarlijks bezien worden of zaken waarvan de gemeenteraad uitvoering wenselijk acht, moeten worden toegevoegd. Het zal dan met name gaan om projecten met hoge prioriteit.

In dat kader moet ook worden bezien of en in welke mate de reeds bestaande reserves, zoals ondermeer de reserve 'natuurcompensatie' en de reserve 'bovenwijkse voorzieningen', als dekkingsmiddel kunnen worden ingezet om de gewenste projecten in stedelijk gebied en buitengebied te realiseren<sup>33</sup>.

Een derde optie om gelden voor de uitvoering te genereren is het meeliften op particuliere

---

32 Woningbouwlocatie Bocage voorziet tot zeker 2025 in een groot deel van de woningbehoefte aan grondgebonden, ruimte kavels voor het duurdere segment en er is voldoende uitgeefbaar bedrijventerrein.

33 De reserve 'natuurcompensatie' is tot op heden gevoed met financiële bijdragen die voortkomen uit reeds uitgevoerde projecten en toepassing van de (provinciale) regelingen BOM+ en VORM. Er zijn nog weinig uitgaven uit deze reserve gedaan, omdat gewacht is op voorliggende structuurvisie waarin voor het eerst een integraal overzicht is opgenomen van wenselijke kwaliteitsverbeterende projecten in het buitengebied.

initiatieven. Om de kans hierop te maximaliseren, zullen we als gemeente goede contacten onderhouden met onze partners en prominent over onze kwaliteitsverbeterende doelen communiceren. Waar mogelijk en wenselijk kan van gemeentezijde ondersteuning worden geleverd bij de voorbereiding en uitvoering van deze initiatieven bijvoorbeeld in de vorm van een coördinerende rol bij vergunningstrajecten e.d..

### **Grondexploitatiewet**

Afdeling 6.4 Wro (Grex-wet) schept een publiekrechtelijk kader om kosten te verhalen, kosten te verevenen en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie te stellen. Ook kan de gemeente op basis van deze wet kosten van bijvoorbeeld openbare voorzieningen verhalen op grond van een exploitatieplan. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om via privaatrechtelijke weg anterieure overeenkomsten te sluiten. Op deze wijze kunnen gemeente en particuliere grondeigenaar meer zaken regelen dan publiekrechtelijk.

In juni 2011 stelde de gemeente Echt-Susteren een Grondnota en een Nota Kostenverhaal vast. Hierin kondigde ze reeds aan dat met een structuurvisie de basis gelegd zou worden voor maximale benutting van de mogelijkheden die de Grex-wet biedt tot kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen. De structuurvisie geeft immers een beeld van de potentiële ontwikkellocaties en de infrastructurele voorzieningen die ermee samenhangen. Dit zicht op gewenste bovenwijkse voorzieningen maakt dat de visie als basis kan dienen voor toerekening van de kosten van deze voorzieningen en verwerking ervan in een exploitatieplan (zie ook bijlage 11).

## **6.2 Plannen en projecten in Echt-Susteren**

Bijlagen 7 en 8 geven een overzicht van de ruimtelijke ontwikkelingen en plannen en projecten die voortkomen uit of verwerkt zijn in deze Structuurvisie. Daarnaast zijn er nog de kwaliteitsverbeterende maatregelen zoals die in hoofdstuk 4 per landschapstype zijn aangeduid.

Bijlage 7 bevat tabel 4 'Speerpunten stedelijk gebied'. Deze benoemt kwaliteitsverbeterende plannen en projecten ten aanzien van het stedelijk gebied. Hieronder vallen bijvoorbeeld het opstarten van diverse herstructureringen (incl. eventueel benodigde sloop) en verbetering van ruimtelijke verbindingen. Een aantal ('groene') ruimtelijke verbindingen is ook terug te vinden in bijlage 8. Omdat ze bijdragen aan een versterking van de stedelijke structuur zijn ze hier voor de volledigheid ook opgenomen.

Tabel 4 is verbeeld op de kaart(en) 'speerpunten stedelijk gebied'. Deze kaart maakt in één oogopslag per kern duidelijk welke ruimtelijke projecten er spelen of welke plekken aandacht vragen. Hij vergroot ook de kans op integrale aanpak van deze projecten, bijvoorbeeld door het verknopen van reguliere technisch-beheersmatige infrastructurele inzet met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door herstructurering.

Tot slot is de kaart een basis voor het maken van keuzes ten aanzien van de gemeentelijke begroting of het aanvragen van subsidies. Over het algemeen geldt namelijk dat deze projecten geen geld opleveren, maar juist geld kosten. Ze zullen gefinancierd moeten worden vanuit de gemeentelijke begroting en co-financiering door derden of mede-ontwikkelaars. Ten aanzien van herstructurering van woningbouwlocaties geldt dat er in prestatieafspraken met woningbouwcorporaties expliciet aandacht aan zal worden besteed.

Bijlage 8 bevat de tabellen 5 en 6 met 'Kwaliteitsverbeterende projecten'. Deze bevat plannen en projecten (niet-zijnde gebouwen) in buitengebied resp. stedelijk gebied waarvan het wenselijk is dat ze uitgevoerd worden, omdat ze leiden tot een kwaliteitsverbetering. Het hierbij bijvoorbeeld om de aanleg van ecologische verbindingzones, aanleg of herstel van landschappelijke en/of cultuurhistorische elementen, lintbeplanting langs wegen in het

buitengebied, het versterken van recreatieve routestructuren, aanleg van groene ruimtes of speelvoorzieningen binnen kernen, het verbeteren van de landschappelijke overgang van kern naar buitengebied of het verbeteren van groene of recreatieve verbindingen van kern naar buitengebied.

Alle plannen en projecten zijn terug te vinden op de kaart 'kwaliteitsverbeterende projecten'. Om te garanderen dat de financiën uit het verplichte deel van het LKM (zie tabel [kwaliteitsbijdragen 6.7](#)) besteed worden aan kwaliteitsverbeterende projecten in het buitengebied, is een onderverdeling gemaakt naar stedelijke en buitengebiedprojecten. Wat in het buitengebied 'verdiend' wordt, moet ingezet worden voor kwaliteitsverbeterende maatregelen in ons buitengebied.

### 6.3 Dynamisch uitvoeringsprogramma

De uitvoering van de structuurvisie moet worden opgevat als een dynamisch programma dat frequent kan worden geactualiseerd en vastgesteld, binnen de kaders van de structuurvisie. Het dynamische karakter van het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie komt tot uiting in de (ca. tweejaarlijkse) herijking van dit deel C. Bij deze herijking kunnen de afzonderlijke projecten, de prioritering en de financiële verwachtingen opnieuw tegen het licht worden gehouden. Op basis van de herijking kan het uitvoeringsprogramma aangepast worden, zodat optimaal op nieuwe omstandigheden en ontwikkelingen ingesprongen kan worden. Bij de herijking kunnen tevens de demografische verwachtingen worden bijgesteld indien daar aanleiding voor is. Ook dit kan een reden zijn voor aanpassingen in de uitvoeringsparagraaf. Het streven is om de (bij de totstandkoming van deze structuurvisie benutte) klankbordgroepen buitengebied en stedelijk gebied te betrekken bij het vormgeven van het (herijkte) uitvoeringsprogramma.

### 6.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

De provincie verlangt van de Limburgse gemeenten om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Grondprincipe van het kwaliteitsmenu is, dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De compensatie wordt ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Ambitie is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt.

Met de ondertekening van het bestuursakkoord 'Doorwerking LKM' op 10 oktober 2011, zijn we als Echt-Susteren de verplichting aangegaan een structuurvisie op te stellen en daarin het LKM te vertalen naar en af te stemmen op de specifieke Echt-Susterse situatie. Het staat ons daarbij vrij om het LKM te verbreden van buitengebied naar stedelijk gebied. Dit vormt vervolgens ons gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM).

Het Limburgs Kwaliteitsmenu stelt voorwaarden aan de gemeentelijke uitwerking. Deze voorwaarden zijn:

- De gemeente werkt het LKM als gemeentelijk beleid uit en verankert dit bij voorkeur in een gemeentelijke structuurvisie;
- De gemeente respecteert de in het LKM opgenomen drempelwaarden;
- De gemeente maakt gebruik van een regionale kwaliteitscommissie;
- Het College van B&W rapporteert jaarlijks aan de raad over de toepassing van het LKM en stuurt een afschrift hiervan aan de provincie.

## 6.5 Toepassing Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Echt-Susteren

In deze structuurvisie hebben we het LKM vertaald naar onze specifieke gemeentelijke situatie. Ons gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) is van toepassing op vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt gezien niet-onaanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging of herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Kenmerkend voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving. Het GKM is met name van toepassing op het buitengebied. Dit betreft het gebied dat gelegen is buiten de (door de provincie getrokken) rode contour.

Op onderdelen is het GKM doorgetrokken naar het stedelijk gebied. Het gaat daarbij met name om ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel toelaatbaar zijn, maar minder gewenst, omdat ze botsen met andere beleids- of projectdoelen. Om die reden wordt er een kwaliteitsbijdrage gevraagd om een investering elders in het stedelijk gebied te kunnen doen ter compensatie.

In [illustratie 3 'Kwaliteitsbijdragen ruimtelijke ontwikkelingen'](#) (par. 6.7) is aangegeven voor welke ontwikkelingen het GKM van toepassing is. Tevens is voor deze ontwikkelingen aangegeven wat de kwaliteitsverbeterende maatregelen en/of (financiële) bijdragen zijn. Zonder de kwaliteitsverbeterende maatregelen en/of (financiële) bijdragen zal de ruimtelijke afweging niet positief uitvallen en zal de gemeente niet meewerken aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Zoals al aangegeven in [hoofdstuk 3](#) dient voor de bepaling van de toelaatbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling allereerst een ruimtelijk-functionele afweging te worden gemaakt: kan een ontwikkeling plaatsvinden op basis van de vigerende planologische beleidskader op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau? Als dit antwoord positief uitvalt, wordt ingezoomd op de toelaatbaarheid vanuit het landschap. Hierbij zijn twee aspecten relevant:

1. Gebiedseigen functie of niet-gebiedseigen? 'Groene functies' die aan het buitengebied gebonden zijn, krijgen over het algemeen ontwikkelruimte. 'Rode functies' met veel bebouwing of nauwelijks binding met de grond meestal niet. Zo blijft vorm en functie van het buitengebied verschillend van die van het stedelijk gebied.

2. Verschijningsvorm passend qua maat en schaal? Elk landschapstype heeft andere kenmerken en dus zijn de aard en schaal van ontwikkelingen die in een landschap passen ook verschillend. Door op deze wijze te kijken naar toelaatbaarheid van nieuwe ontwikkelingen blijven verschillen tussen gebieden behouden en worden ze versterkt. Hierbij is het van belang dat niet naar ieder initiatief afzonderlijk wordt gekeken, maar dat ook naar de optelstom van veel initiatieven op de lange termijn wordt gekeken'.

Vervolgens geeft het schema in par. 4.8 per landschapstype aan of een ruimtelijke ontwikkeling (mits hij functioneel-ruimtelijk aanvaardbaar is) vanuit het landschap bezien mogelijk is en aan welke voorwaarden voldaan moet worden.

## 6.6 Kwaliteitsverbeterende maatregelen buitengebied

Basisgedachte bij het LKM is dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied altijd ruimtelijk en landschappelijk moeten worden ingepast. Hierbij geldt dat de aan te brengen kwaliteitsverbetering plaats dient te vinden op basis van onderstaande voorkeursvolgorde:

1. Op bedrijfsniveau (vereist integraal bedrijfsontwikkelingsplan);
2. Elders in zelfde landschapstype (direct of indirect via bijdrage aan kwaliteitsfonds);
3. Elders in buitengebied (direct of indirect via bijdrage aan kwaliteitsfonds).

Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen of hij zorgt voor kwaliteitsverbeteringen in natura of een bijdrage stort in het Kwaliteitsfonds. Bij gebiedseigen-ontwikkelingen geldt

dat gestreefd wordt naar een kwaliteitsbijdrage 'in natura': ter plekke of in hetzelfde landschapstype. Pas als aantoonbaar geen fysieke maatregel mogelijk of wenselijk is op die locatie, is een financiële bijdrage in het kwaliteitsfonds aan de orde.

Afhankelijk van de grootte van een ontwikkeling wordt de categorie van kwaliteitsverbetering bepaald (zie par.6.7).

Wij onderscheiden een tiental kwaliteitsverbeterende maatregelen die (ook) op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden, en een aantal specifieke projecten die vanuit het fonds Kwaliteitsverbetering gefinancierd worden. Per landschapstype is in hoofdstuk 4 aangegeven welke kwaliteitsverbeterende maatregelen gewenst (+) en met name gewenst (++) zijn.

### **Kwaliteitsverbeterende maatregelen**

1. Realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie
2. Lijnvormige beplantingselementen
3. Erfbeplantingen
4. Natuurontwikkeling
5. Ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden
6. Recreatieve ontsluiting
7. Verwijderen bebouwing
8. Saneren bedrijfsbebouwing
9. Stimuleren vernatting
10. Overgang kern-buitengebied

De kwaliteitsverbeterende projecten die we per landschapstype onderscheiden, zijn benoemd in hoofdstuk 4 en (deels) in tabel 5 'Kwaliteitsverbeterende projecten buitengebied' (bijlage 8). De kwaliteitsverbeterende maatregel moet duurzaam zijn en verzacht waar mogelijk de impact van de ruimtelijke ontwikkeling op het omliggende landschap. Het werken met inheems, gebiedseigen groen is verplicht, het leveren van kwaliteit staat centraal en gestreefd wordt naar natuurlijk materiaalgebruik. Realisatie van de kwaliteitsverbeterende maatregelen dient geborgd te worden via het bestemmingsplan en via een privaatrechtelijke overeenkomst. De kwaliteitsverbeterende maatregel dient binnen één jaar na realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling aangebracht te zijn. Slechts bij uitzondering is er mogelijkheid tot uitstel. Wordt vervolgens de privaatrechtelijke overeenkomst nog niet gerealiseerd, dan wordt er een boete geheven. Indien een bedrijf op dusdanige wijze voor landschappelijke inpassing heeft gezorgd dat het een voorbeeld is voor anderen, dan krijgt het een 'Groene Pluim'.



## 6.7 Kwaliteitsbijdragen

### 6.7.1 Algemeen

Als hoofdlijn geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied die vanuit ruimtelijk-functionele optiek toelaatbaar zijn, altijd ruimtelijk-landschappelijke inpassing vereist is. Daarbovenop geldt dat we gebiedseigen ontwikkelingen die passen binnen onze beleidsdoelen om een normale kwaliteitsbijdrage vragen. Conform het LKM is hier inpassing en maatwerk leidend. De in [hoofdstuk 4](#) genoemde kwaliteitsverbeteringen en ontwikkelperspectieven bieden handvaten voor de invulling van het maatwerk. Bij niet-gebiedseigen ontwikkelingen of ontwikkelingen die gezien ons beleid onwenselijk zijn, is altijd een financiële bijdrage vereist. Deze is gelijk of hoger dan de provinciale drempelwaarde. Ook hier is maatwerk mogelijk om tot de altijd vereiste ruimtelijke en landschappelijke inpassing te komen. Tevens is voor deze ontwikkelingen altijd een aanvullende (financiële) kwaliteitsbijdrage vereist. [Tabel 5](#) geeft een overzicht van alle kwaliteitsbijdragen, zowel voor gebiedseigen ontwikkelingen als voor niet-gebiedseigen ontwikkelingen. Ter bepaling van de kwaliteitsbijdragen voor niet-gebiedseigen ontwikkelingen is een financiële norm benoemd. Deze is weergegeven in de tabel in [par.6.7](#).

Om voor de gebiedseigen ontwikkelingen de te leveren kwaliteitsverbetering te kunnen bepalen is het van belang te kijken naar de grootte van de ontwikkeling (waarbij in lijn met het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg 1,5ha als referentiemaat is genomen) en naar het landschap waar hij in ligt ([zie hoofdstuk 4](#)). Het is wenselijk dat gemeente en initiatiefnemer vroegtijdig met elkaar in gesprek komen om tot goed maatwerk te komen.

### 6.7.2 Categorieën kwaliteitsverbetering gebiedseigen ontwikkelingen

We onderscheiden bij gebiedseigen functies vier categorieën kwaliteitsverbeteringen.

Ze zijn gevisualiseerd in [illustratie 4](#) op de volgende pagina:

1. Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen) ([zie illustratie 4.1](#));
2. Basiskwaliteit Plus (bij ontwikkelingen buiten bouwvlak en binnen referentiemaat) ([zie illustratie 4.2](#));
3. Basiskwaliteit Plus met Aanvullende Kwaliteitsverbetering (bij grotere ontwikkeling óf ontwikkeling in gebied met hoge landschappelijke waarde) ([zie illustraties 4.3a en 4.3b](#));
4. Basiskwaliteit Plus met Aanvullende Kwaliteitsverbetering Plus (bij grotere ontwikkeling én ligging in gebied met hoge landschappelijke waarde) ([zie illustratie 4.4](#)).

Schematisch ziet dat er voor categorie 2 t/m 4 als volgt uit:

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| Relatie tot landschapswaarden                        | → | Hoge landschapswaarden (lichtgroen in 4.8) | Normale landschapswaarden (blauw en lichtblauw in 4.8) |
| Relatie tot referentiemaat reconstructieplan (1,5ha) | ↓ |  |  |
| Binnen   |   | B+ met AK                                  | B+   |
| Boven  |   | B+ met AK+                                 | B+ met AK  |

**Illustratie 3: Kwaliteitsverbeteringen bij gebiedseigen functies**

### Ad 1 Basiskwaliteit

Basiskwaliteit geldt bij iedere ontwikkeling binnen bestaand bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak tot de referentiemaat 1,5ha in agrarisch gebied (zonder specifieke waarden). Het geldt ook bij functiewijziging van een gebouw.

Basiskwaliteit wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding (of de plek waar de functiewijziging plaatsvindt) goed ingepast moet worden. Dit betekent dat er ook voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat de oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing of erf komt.

### Ad 2 Basiskwaliteit Plus

Basiskwaliteit Plus geldt bij uitbreiding buiten het bouwvlak binnen de referentiemaat van 1,5ha. Het geldt ook bij realisering van kleine kampeerinrichtingen.

Basiskwaliteit Plus wil zeggen dat nieuwe én bestaande bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Dit betekent ook dat er voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat de oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak. Aanvullend geldt dat het om een oppervlak groen gaat dat overeenkomt met:

- 10% van de oppervlakte van het terrein waarop de kampeermiddelen en voorzieningen gerealiseerd worden bij kleinschalige kampeerinrichtingen
- 80% van de totale bestemmingsoppervlakte bij gebiedseigen recreatieve bedrijven.

Naast aanleg van nieuwe natuur of landschap kan ook sloop van bebouwing of andere kwaliteitsverbeterende maatregelen ([zie ook hoofdstuk 4](#)) onderdeel zijn van de kwaliteitsverbetering.

Uitzondering zijn de LOGs. Hier wordt aard en omvang van de inpassing bepaald door een beeldkwaliteitsplan. Als dit er niet is geldt de generieke regel en dient een bijdrage geleverd te worden in de kosten voor aanvullende kwaliteitsverbetering van het gebied als zodanig.

### Ad 3 en 4 Basiskwaliteit Plus met Aanvullende Kwaliteitsverbetering

Aanvullende Kwaliteitsverbetering is, naast de hiervoor genoemde Basiskwaliteit Plus, nodig in geval van:

- Nieuwvestiging (met uitzondering van nieuwvestiging van grondgebonden bedrijven in Jonge Ontginningen en Hoogterras. Hier geldt tot 1,5ha Basiskwaliteit Plus en daarboven Basiskwaliteit Plus met (enkel) Aanvullende Kwaliteitsverbetering;
- Uitbreiding van het bouwvlak boven de referentiemaat van 1,5ha (ook als dit nodig is voor plaatsing van TOV);
- Uitbreiding bouwvlak in een gebied met waarden (ecologische ladder, Landduinen, Beekdalen, Maasdal).

Aanvullende Kwaliteitsverbetering wil zeggen dat fysieke maatregelen vereist zijn die bijdragen aan het versterken van de kwaliteit van het landschap waarbinnen de maatregelen genomen zijn. Per gebiedstype zijn er andere landschapskwaliteiten typerend en van belang. Deze zijn benoemd in [hoofdstuk 4](#). Per landschapstype geeft hoofdstuk 4 aan welke kwaliteitsverbeterende maatregelen genomen kunnen worden. Als aanvulling hierop geldt dat sloop altijd onderdeel is van de te realiseren basiskwaliteit.

De omvang van de Aanvullende Kwaliteitsverbetering is gekoppeld aan de Basiskwaliteit Plus. De omvang van inpassing van agrarische bedrijven bedraagt een surplus van  $1 \times 0,5 \times$  de waarde van de te leveren Basiskwaliteit Plus.

#### Voorbeeld

Bij een grote bouwontwikkeling wordt  $10\% \times 10.000\text{m}^2 = 1000\text{m}^2$  aan Basiskwaliteit Plus in 'groen' gerealiseerd. De bouwontwikkeling is zodanig óf ligt in een dergelijk kwetsbaar of waardevol gebied dat ook Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK) nodig is. De omvang van de AK is dan  $1 \times 0,5 \times 1000\text{m}^2 = 500\text{m}^2$  groen.

Ook is het mogelijk om een hogere Aanvullende Kwaliteitsverbetering, de zogenaamde AK Plus, te vragen. Dit is het geval wanneer én de referentiemaat wordt overschreden, én het gebied is gelegen in een gebied met hoge landschapswaarden. Dan geldt dat  $2 \times 0,5 \times$  de waarde van de te leveren Basiskwaliteit Plus gevraagd wordt.

#### Voorbeeld

Bij een grote bouwontwikkeling wordt  $10\% \times 10.000\text{m}^2 = 1000\text{m}^2$  aan Basiskwaliteit Plus in 'groen' gerealiseerd. De bouwontwikkeling is zodanig én ligt in een dergelijk kwetsbaar of waardevol gebied dat ook Aanvullende Kwaliteitsverbetering Plus (AK+ ) nodig is. De omvang van de AK+ is dan  $2 \times 0,5 \times 1000\text{m}^2 = 1000\text{m}^2$  groen.

#### Opmerking

Opgemerkt wordt dat verdiscontering plaats kan vinden met landschappelijke inpassing die wellicht reeds in eerdere jaren heeft plaatsgevonden.

### 6.7.3 Waardebepaling kwaliteitsbijdragen gebiedseigen ontwikkelingen

Om de waarde van de te leveren Basiskwaliteit (Plus) te kunnen bepalen wordt uitgegaan van een bedrag van €6,50/m<sup>2</sup> oppervlakte 'landschap'<sup>34</sup>. (Voorbeeld: als iemand 400m<sup>2</sup> groen inricht, staat dat gelijk aan een investering van €2600,-) Dit bedrag is een richtlijn voor de omvang van de inspanning die geleverd moet worden. Bij de beoordeling wordt ook gekeken naar de kwaliteit van de bijdrage. Het gaat altijd om maatwerk.

#### Voorbeeld

Een voetbalveldje van 400m<sup>2</sup> dat in de rand van de akker wordt gelegd zal mogelijk niet als verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gelden. Als het echter gaat om een mooi grasveld zonder hekken dat de plek inneemt van erfverharding dan is er wel degelijk sprake van kwaliteitsverbetering.

#### Sloop

Sloop vormt een onderdeel van de te realiseren basiskwaliteit. Voormalige bedrijfsgebouwen die niet worden gebruikt voor de (in de VAB te realiseren) nieuwe functie, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dienen te worden gesloopt. Als sloop wordt ingezet wordt uitgegaan van een normbedrag van €25,-/m<sup>2</sup> voor bebouwing. Uit informatie van sloopbedrijven is gebleken dat dit een reëel bedrag is van de sloopkosten.

---

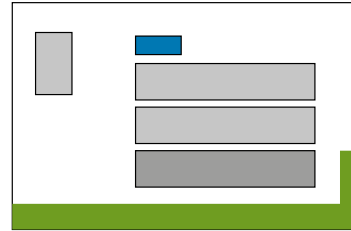
34 Dit bedrag is in lijn met bedragen in Peel en Maas en Nederweert. Deze gemeenten baseerden zich op de gemiddelde prijs voor aanleg van natuur op basis van een rapport van de Bosgroep (2004). Het bedrag is ook in lijn met wat we zelf momenteel aan LandschapsPark Susteren betalen voor aankoop, inrichting en nazorg van landschapselementen.

### Basiskwaliteit (B)

#### 1: Bouw nieuwe stal

- binnen bestaand bouwvlak
- binnen referentiemaat

#### Bouwvlak 1 ha

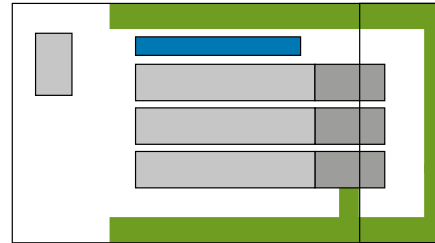


### Basiskwaliteit Plus (B+)

#### 2: Uitbreiding stal

- buiten bestaand bouwvlak
- binnen referentiemaat
- normale landschapsvoorwaarden

#### Uitbreiding naar bouwvlak 1,5 ha

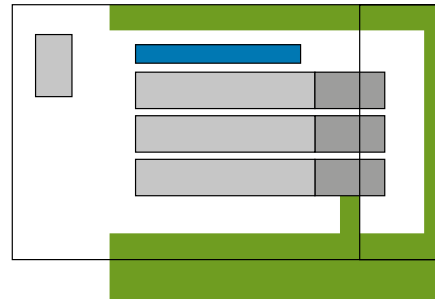


### Basiskwaliteit Plus (B+) en AK

#### 3a: Uitbreiding stal

- buiten bestaand bouwvlak
- binnen referentiemaat
- zware landschapsvoorwaarden

#### Uitbreiding naar bouwvlak 1,5 ha



### Basiskwaliteit Plus (B+) en AK

#### 3b: Uitbreiding stal

- buiten bestaand bouwvlak
- boven referentiemaat
- normale landschapsvoorwaarden

#### Uitbreiding naar bouwvlak 2 ha







### Basiskwaliteit Plus (B+) en AK+

#### 4: Uitbreiding stal

- buiten bestaand bouwvlak
- boven referentiemaat
- zware landschapsvoorwaarden

#### Uitbreiding naar bouwvlak 2 ha



-  = Bebouwing bestaand
-  = bebouwing nieuw
-  = Groen
-  = Hemelwatervoorziening

Illustratie 4: Verbeelding tegenprestatie bij uitbreiding agrarisch bedrijf

### Kwaliteitsbijdragen ruimtelijke ontwikkelingen (buitengebied)

|        | Ruimtelijke ontwikkeling   | Kwaliteitsverbeterende maatregel   |  |
|--------|--|--|--|
| 1      | Nieuwe landgoederen  | 10 ha resp. 5 ha natuur per landgoed.  |  |
| 2      | Gebiedseigen recreatie en toerisme (bv. bungalows, golfbaan, camping)    | Nieuw groen, 5x verhard en bebouwd oppervlak.  |  |
| 3      | Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme (hotel, speelhal)                | Hergebruik VAB, sloop en/of andere maatregelen uit par. 6.6, aansluitend op ontwikkelperspectief H4 en ontwerprichtlijnen bijlage 9. |  |
| 4 - 7  | Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding buiten bouwvlak                 | Hergebruik VAB, sloop en/of andere maatregelen uit par. 6.6, aansluitend op ontwikkelperspectief H4 en ontwerprichtlijnen bijlage 9. |  |
| 8 - 11 | Uitbreiding in buitengebied van niet-aan-buitengebied-gebonden bedrijven | Hergebruik VAB, sloop en/of andere maatregelen uit par. 6.6, aansluitend op ontwikkelperspectief H4 en ontwerprichtlijnen bijlage 9. |  |
| 12     | Nieuwe (solitaire) woning in buitengebied                                | Hergebruik VAB en/of andere maatregelen uit par. 6.6, aansluitend op ontwikkelperspectief H4 en ontwerprichtlijnen bijlage 9.        |  |
| 13     | Uitleglocatie/projectmatige woningbouw                                   | Maximale landschappelijke inpassing en bij voorkeur sloop van woning elders in gemeente.   |  |
| 14     | Vergroting bouwvlak t.b.v. TOV   | Maatregelen uit par. 6.6, aansluitend op ontwikkelperspectief H4 en ontwerprichtlijnen bijlage 9.                                    |  |
| 15     | Omzetting VAB of CHW- bebouwing  | Maatregelen uit par. 6.6, aansluitend op ontwikkelperspectief H4 en ontwerprichtlijnen bijlage 9.                                    |  |
| 16     | Toevoeging van of aan overige gebouwde functies in buitengebied          | Hergebruik VAB, sloop en/of andere maatregelen uit par. 6.6, aansluitend op ontwikkelperspectief H4 en ontwerprichtlijnen bijlage 9. |  |

### Kwaliteitsbijdragen ruimtelijke ontwikkelingen (stedelijk gebied)

|    | Ruimtelijke ontwikkeling  | Kwaliteitsverbeterende maatregel                  |  |
|----|---|---|--|
| 17 | Verkrijging van particulier bouwrecht binnen rode contour                               | Bij voorkeur sloop van woning elders in gemeente. |  |
| 18 | Herstructurering woongebieden met per saldo toename aantal woningen en/of appartementen | Bij voorkeur sloop van woning elders in gemeente  |  |

Tabel 3: Kwaliteitsbijdragen ruimtelijke ontwikkelingen



| Kwaliteitsbijdrage cf. GKM   | Toelichting  | Paragraaf   |
|--|--|---|
| n.v.t.   | n.v.t.   | <a href="#">3.2</a> , <a href="#">3.3</a> , <a href="#">4.8</a> ,<br><a href="#">6.7</a> , <a href="#">bijl.6</a> |
| n.v.t.   | n.v.t.   | <a href="#">3.3</a> , <a href="#">3.6</a> , <a href="#">4.8</a> ,<br><a href="#">6.7</a> , <a href="#">bijl.6</a> |
| Kleinschalige leisure €35,-/m <sup>2</sup> Bvo.<br>Grootschalige leisure €150,- /m <sup>2</sup> Bvo.   | Prikkel om te laten zien: hoe groter, hoe minder gewenst.  | <a href="#">3.3</a> , <a href="#">3.6</a> , <a href="#">4.8</a> ,<br><a href="#">bijl.6</a>                       |
| Ruimtelijk-landschappelijke inpassing cf. GKM.<br>Bij LOG geldt aanvullend: uitbreiding GG €10,-/m <sup>2</sup> nieuw bouwvlak.  | LOG exclusief richten op IV. Prikkel afgeven om uitbreiding GG tegen te gaan in LOG.   | <a href="#">3.3</a> , <a href="#">3.4</a> , <a href="#">4.8</a> ,<br><a href="#">6.7</a> , <a href="#">bijl.6</a> |
| Binnen bouwvlak in afwijking van BP: €35,-/m <sup>2</sup> uitbreiding.<br>Buiten bouwvlak: €70,-/m <sup>2</sup> bestemd bedrijfsterrein.   | Prikkel om te verplaatsen naar regulier bedrijventerrein.  | <a href="#">3.3</a> , <a href="#">3.5</a> , <a href="#">4.8</a> ,<br><a href="#">bijl.6</a>                       |
| Grondgebonden: €110,-/m <sup>2</sup> uitgeefbaar kaveloppervlak in lint/bebouwingscluster.<br>Appartementen: €135,-/m <sup>2</sup> uitgeefbaar Bvo in lint/bebouwingscluster.  | Bouwen in stedelijk gebied heeft voorkeur en daarom prikkel om niet in buitengebied te bouwen. In Echt-Susteren is veel karakteristieke lintbebouwing. Daarom bijdrage daar lager. | <a href="#">3.7</a> , <a href="#">4.8</a> ,<br><a href="#">bijl.6</a>   |
| Grondgebonden: €130,-/m <sup>2</sup> uitgeefbaar kaveloppervlak.<br>Appartementen: €165,-/m <sup>2</sup> uitgeefbaar Bvo.  | Prikkel om verstening buitengebied tegen te gaan en te focussen op inbreiding en herstructurering.   | <a href="#">3.3</a> , <a href="#">3.7</a> , <a href="#">4.8</a> ,<br><a href="#">bijl.6</a>                       |
| In gebied met meer dan alleen agrarische waarden en/of ontwikkelingen > 1,5ha: ruimtelijk-landschappelijke inpassing cf. GKM.  |  | <a href="#">3.3</a> , <a href="#">3.4</a> , <a href="#">4.8</a> ,<br><a href="#">bijl.6</a>                       |
| €15,-/m <sup>2</sup> uitbreiding bebouwd oppervlak. Indien bij VAB agrarische bestemming (incl. nevenfuncties) behouden blijft, gelden daarnaast LKM-kaders t.a.v. uitbreiding/nieuw-vestiging agrarische bedrijven. Bij uitbreiding t.b.v. horeca geldt €35,-/m <sup>2</sup> , t.b.v. niet-aan-BG-gebonden-bedrijf €35,- resp. €70,-/m <sup>2</sup> , bij appartementen €135,-/m <sup>2</sup> . | Prikkel om verstening buitengebied tegen te gaan.  | <a href="#">3.3</a> , <a href="#">3.5</a> , <a href="#">4.8</a> ,<br><a href="#">bijl.6</a>                       |
| Paarden gebruiksgericht: zie GG landbouw. Overige commerciële functies, bv. detailhandel: €100,-/m <sup>2</sup> Bvo.<br>Niet-commerciële functies, bv. nutsbedrijven of duurzame energiewinning < 1,5 ha landschappelijke inpassing, > 1,5ha: €10,-/m <sup>2</sup> Bvo. Overig: n.t.b.   | M.n. bij detailhandel en andere niet-gebiedseigen functies prikkel om te verplaatsen naar kernen.  | <a href="#">H3</a> , <a href="#">4.8</a> ,<br><a href="#">bijl.6</a>  |

| Kwaliteitsbijdrage cf. GKM   | Toelichting   | Paragraaf                                    |
|--|---|--|
| €100,-/m <sup>2</sup> uitgeefbaar kaveloppervlak   | Focus op (grootschalige) herstructurering gewenst dus prikkel afgeven om minder particuliere bouwrechten af te geven. Prikkel iets lager dan in buitengebied, want bouwen in kern heeft voorkeur.   | <a href="#">3.7</a> , <a href="#">bijl.6</a> |
| €100,-/m <sup>2</sup> toegevoegd uitgeefbaar kaveloppervlak of €125,-/m <sup>2</sup> toegevoegd Bvo. | Prikkel om serieus werk te maken van sloop/verdunding en het niet laten groeien van de woningvoorraad boven behoefte van een kern. Als met herstructureringsplan per saldo binnen behoefte wordt gebleven en/of oplossing of sanering wordt geboden voor ruimtelijk of milieuhygiënisch probleem is het niet eisen van kwaliteitsbijdrage bespreekbaar. | <a href="#">3.7</a> , <a href="#">bijl.6</a> |

NB: Bijdrage van de rijen 17 en 18 vloeit naar het Kwaliteitsfonds onderdeel Stedelijk Gebied. De overige bijdragen gaan naar het Kwaliteitsfonds onderdeel Buitengebied.

## Voorbeelden 'kwaliteitsbijdragen buitengebied'

### Uitbreiding IV in Oude Ontginning onder referentiemaat

Uitbreiding bouwvlak van 1,3 naar 1,5ha. Vanuit functioneel-ruimtelijke optiek zijn er geen bezwaren. Het is een gebiedseigen ontwikkeling. Qua schaal en vorm kan de ontwikkeling ingepast worden. De ontwikkeling ligt in het landschapstype Oude Ontginning. Uit tabel 2 blijkt dat landschappelijk gezien deze ontwikkeling in dit gebied onder voorwaarden toegestaan is. Terugkijkend op de kaart 'functionele zonering' zien we dat het initiatief niet gelegen is in de bufferzone. Het bouwkvak blijft onder de referentiemaat. Dat betekent dat Basiskwaliteit Plus van toepassing is, hetgeen inhoudt inpassing van nieuwe én bestaande bebouwing en verharding, en het treffen van voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek. Basiskwaliteit Plus bedraagt  $10\% \times 15.000\text{m}^2 = 1500\text{m}^2 \times \text{€}6,50 = \text{€}9750,-$ .

### Uitbreiding IV in Beekdal boven referentiemaat

Uitbreiding bouwvlak van 1,5 naar 2,5ha. Vanuit functioneel-ruimtelijke optiek zijn er geen bezwaren. Het is een gebiedseigen ontwikkeling. Qua schaal en vorm kan de ontwikkeling ingepast worden. De ontwikkeling ligt in het landschapstype Beekdalen. Uit tabel 2 blijkt dat landschappelijk gezien deze ontwikkeling enkel onder zware voorwaarden toegestaan is. Dat betekent dat Basiskwaliteit Plus met Aanvullende Kwaliteitsverbetering Plus van toepassing is. Basiskwaliteit Plus bedraagt  $10\% \times 25.000\text{m}^2 = 2500\text{m}^2 \times \text{€}6,50 = \text{€}16.250,-$ . Aanvullende Kwaliteitsverbetering Plus bedraagt:  $10\% \times 25.000\text{m}^2 = 2500\text{m}^2 \times (2^*0,5) \times \text{€}6,50 = \text{€}16.250,-$ . Totale compensatie ter waarde van  $\text{€}32.500,-$ .

### Nieuwvestiging grondgebonden bedrijf in Jonge Ontginning (niet zijnde LOG) onder referentiemaat

Er wordt een nieuw bedrijf van 1,5ha opgericht. Er zijn vanuit functioneel-ruimtelijke optiek geen bezwaren. Het is een gebiedseigen ontwikkeling. Qua schaal en vorm kan de ontwikkeling ingepast worden. De ontwikkeling ligt in het landschapstype Jonge Ontginning. Uit tabel 2 blijkt dat landschappelijk gezien deze ontwikkeling in dit gebied gewenst/toegestaan is (zie ook tekst in par.6.7 waar de uitzondering voor nieuwvestiging in Jonge Ontginningen en Hoogterras is benoemd). Verder is duidelijk dat het bouwkvak onder de referentiemaat blijft. Dat betekent dat enkel Basiskwaliteit Plus van toepassing is. Dit houdt in dat de nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moet worden en dat er voorzieningen getroffen moeten worden ter voorkoming van hemelwaterproblematiek. Basiskwaliteit groen bedraagt  $10\% \times 15.000\text{m}^2 = 1500\text{m}^2 \times \text{€}6,50 = \text{€}9750,-$ .

### Uitbreiding grondgebonden bedrijf in Oude Ontginning (ecologische ladder) boven referentiemaat

Uitbreiding bouwvlak van 1ha naar 2ha. Uit de kaart 'functionele zonering' blijkt dat het initiatief gelegen is in de ecologische ladder, in het gebied 'Wensen Groene Waarden'. Het behoort dus niet tot de EHS. Dit betekent dat uitbreiding vanuit functioneel-ruimtelijke optiek mogelijk is, maar dat het zwaarste kwaliteitsregime van toepassing is. Verder is duidelijk dat dit een gebiedseigen ontwikkeling is, die qua schaal en vorm inpasbaar is. De ontwikkeling ligt in de Oude Ontginningen. Uit tabel 2 blijkt dat landschappelijk gezien deze ontwikkeling in dit gebied onder (zware) voorwaarden toegestaan is. Terugkijkend op de kaart 'functionele zonering' zien we dat het initiatief gelegen is in de bufferzone. Dit betekent dat ook vanuit landschapsoptiek gezien het zwaarste kwaliteitsregime van toepassing is. Geconcludeerd wordt dat Basiskwaliteit Plus met Aanvullende Kwaliteitsverbetering Plus van toepassing is. Basiskwaliteit Plus bedraagt  $10\% \times 20.000\text{m}^2 = 2000\text{m}^2 \times \text{€}6,50 = \text{€}13.000,-$ . Aanvullende Kwaliteitsverbetering Plus bedraagt  $10\% \times 20.000\text{m}^2 = 2000\text{m}^2 \times (2^*0,5) \times \text{€}6,50 = \text{€}13.000,-$ . Totale compensatie ter waarde van  $\text{€} 26.000,-$ .

#### **Uitbreiding IV in Beekdalen onder referentiemaat**

Uitbreiding bouwvlak van 1,3 naar 1,5ha. Er zijn vanuit functioneel-ruimtelijke optiek geen bezwaren. Het is een gebiedseigen ontwikkeling. Qua schaal en vorm kan de ontwikkeling worden ingepast. De ontwikkeling ligt in het landschapstype Beekdalen. Uit tabel 2 blijkt dat landschappelijk gezien deze ontwikkeling enkel onder zware voorwaarden toegestaan is. Dat betekent dat Basiskwaliteit Plus met Aanvullende Kwaliteitsverbetering van toepassing is. Basiskwaliteit Plus bedraagt:  $10\% \times 15.000 \times \text{€}6,50 = \text{€}9.750,-$ . Aanvullende Kwaliteitsverbetering bedraagt:  $10\% \times 15.000 = 1500\text{m}^2 \times (1^*0,5) \times \text{€}6,50 = \text{€}4.875,-$ . Totale compensatie ter waarde van: € 14.625,-.

#### **6.8 Kwaliteitscommissie**

Aanvragen voor ontwikkelingen in het buitengebied dienen conform het bestuurlijk afsprakenkader (10 oktober 2011) beoordeeld te worden op hun kwalitatieve aspecten en de te leveren kwaliteitsbijdrage. De gemeente is verplicht hiertoe advies in te winnen bij een kwaliteitscommissie. De gemeente Echt-Susteren zal hiertoe in elk geval tot 2014 gebruik (blijven) maken van de diensten van de ervaren, provinciebreed opererende commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze provinciale commissie bestaat uit onafhankelijke externen met deskundigheid op het vlak van landschap, agrarische zaken, stedenbouw, cultuurhistorie en financiën. Ze adviseert op basis van voorliggende structuurvisie aan onze gemeente over de ruimtelijke kwaliteit van een plan of initiatiefaanvraag. Tevens adviseert ze over de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen. De gemeente heeft de vrijheid om gemotiveerd af te wijken van een negatief commissie-advies. In 2014 zal de samenwerking met deze commissie geëvalueerd worden en wordt op basis daarvan besloten of verlenging van het contract wenselijk is.

#### **6.9 Kwaliteitsfonds**

Bij voorkeur wordt de kwaliteitsbijdrage ingezet voor kwaliteitsverbeterende maatregelen op dezelfde locatie of in de directe nabijheid. Aangezien dit bij ruimtelijke ontwikkelingen niet altijd mogelijk is, richten we een kwaliteitsfonds op (boekhoudkundig 'reserve' te noemen). Hierin worden de (financiële) bijdragen gestort.

Het kwaliteitsfonds wordt ingezet voor de plannen en projecten in de uitvoeringstabel, zodat alsnog een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt bereikt. Hierbij geldt dat wat 'verdiend' is met ontwikkelingen in het buitengebied ook ingezet moet worden in ons buitengebied. In een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt aangegeven dat de bijdrage naar dit gemeentelijke fonds gaat.

In het LKM zijn dempelwaarden opgenomen die de gemeente tot het vragen van minimale bijdrage verplichten, waardoor een minimale kwaliteitsverbetering wordt gegarandeerd. Gemeenten zijn vrij om een hogere bijdrage te vragen dan de drempelwaarde. De gemeente Echt-Susteren vraagt bij diverse ontwikkelingen een hogere bijdrage aan het kwaliteitsfonds. Meestal is dit vanwege het grote belang dat wordt gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Soms is het om een duidelijke prikkel te geven dat, hoewel een initiatief ruimtelijk-functioneel past op de voorziene locatie, hij bijvoorbeeld vanuit volkshuisvestelijk oogpunt ongewenst is.

### Algemene uitgangspunten kwaliteitsfonds

- Jaarlijks wordt in het kader van de Budgetcyclus door het College van Burgemeester en Wethouders aan de gemeenteraad opgave gedaan van de middelen in het kwaliteitsfonds. Ook wordt dan aangegeven of de gegenereerde middelen inmiddels die omvang hebben dat een project gerealiseerd kan worden en kan de raad desgevraagd een uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen voor de uitvoering van projecten.
- De middelen kunnen alleen aangewend worden voor daadwerkelijke uitvoering van kwaliteitsverbeterende projecten (zie kaart 'kwaliteitsverbeterende projecten' ) en niet voor het maken van beleid of voor het beheer na de uitvoering.
- De middelen zijn alleen inzetbaar voor projecten waar nog niet in financiering voorzien is; het moet gaan om een additionele kwaliteitsverbetering.
- Middelen verkregen door 'rode ontwikkelingen' in het stedelijk gebied zijn bedoeld voor kwaliteitsverbeteringen (niet-zijnde gebouwen) in het stedelijk gebied. Middelen verkregen door 'rode ontwikkelingen' in het buitengebied worden ingezet voor kwaliteitsverbeteringen (niet-zijnde gebouwen) in het buitengebied. Al deze kwaliteitsverbeterende projecten zijn aangeduid in [bijlage 8](#) en op de kaart 'Kwaliteitsverbeterende projecten'.
- Een verkregen kwaliteitsbijdrage wordt bij voorkeur (binnen afzienbare termijn) ingezet voor projecten in het omliggend gebied van de ruimtelijke ingreep. Als dat niet lukt bij voorkeur in hetzelfde landschapstype of dezelfde kern. Laatste optie is gelden in te zetten elders in het buitengebied of stedelijk gebied. Dit laatste is zeker mogelijk als enkel door bundeling van meerdere bijdragen een project gefinancierd kan worden.
- De opbrengsten uit de ontwikkelingen dienen in beginsel uiterlijk binnen 10 jaar na ontvangst gebruikt te worden voor uitvoering van de projecten.
- Het kan voorkomen dat zowel een bijdrage aan het kwaliteitsfonds gevraagd wordt aan initiatiefnemer én (in lijn met en op basis van de regels uit onze nota Kostenverhaal) een bijdrage die ten goede komt aan de reserves 'Parkeren' of 'Bovenwijkse voorzieningen'.
- Hoewel niet te voorspellen is in welke mate het kwaliteitsfonds gevuld gaat worden, worden jaarlijks de opbrengsten geraamd op basis van daadwerkelijke opbrengsten uit het voorafgaande jaar. Daarbij geldt dat de opbrengsten uit gemeentelijke grondexploitaties beter te ramen zijn dan opbrengsten uit particuliere ontwikkelingen. Bij de jaarrekening wordt gerapporteerd over de daadwerkelijke opbrengsten. Ook worden dan de onttrekkingen benoemd.

### 6.10 Handhaving

Naast uitvoering is ook handhaving van de gerealiseerde kwaliteitsverbetering van belang. Handhaving van de kwaliteitsverbeteringen in het buitengebied maakt daarom ook onderdeel uit van de gemaakte LKM-afspraken met de provincie.

De uitgangspunten van ons gemeentelijk handhavingsbeleid zijn vastgelegd in de Beleidsvisie Omgevingsrecht 2011-2014. Onze meer concrete handhavingsplannen en -acties zijn beschreven in het Uitvoeringsprogramma Omgevingsrecht 2011 en het Teamplan 2012. Deze plannen worden met regelmaat geactualiseerd.

Handhaving kan in veel gevallen worden verzekerd door een passende bestemming te geven. Bij het opruimen van stallen en glas wordt juridisch zekergesteld dat op de locatie geen nieuwe bebouwing kan worden opgericht. Tevens wordt middels een voorwaardelijke bestemming geregeld dat de landschappelijke inpassing en instandhouding plaatsvindt. Ook bij het realiseren van natuur of het plegen van inspanningen in de openbare ruimte van het stedelijk gebied zorgt het geven van een passende bestemming voor bescherming. In onze bestemmingsplannen zullen we om dit te bereiken de uitgangspunten uit deze structuurvisie vertalen.

Ook in de privaatrechtelijke overeenkomsten vormt de creatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering een onderdeel. Tot slot vormt ook een periodieke controle in het veld onderdeel van onze handhaving. Wij zullen daarbij met name letten op uitbreidingen boven de 1,5ha.

### **6.11 Monitoring**

Als gemeente moeten we zelf de uitvoering en effecten van ons beleid monitoren. Aan het eind van elk jaar zal het College van Burgemeester en Wethouders de gemeenteraad informeren over de uitvoering van deze structuurvisiedoelen in zowel het buitengebied als stedelijk gebied. Democratisch toezicht is immers een waarborg voor correcte uitvoering. Deze monitoringsrapportage zal vervolgens begin januari van elk jaar naar de provincie worden gestuurd. Hiermee voldoen we aan de provinciale eis om jaarlijks inzicht te geven in de toepassing van het Limburgs KwaliteitsMenu. Vanuit de provincie is met name inzicht gewenst in de balans tussen ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen. Om dit in beeld te brengen kan en zal daarbij worden gemaakt van de provinciale website [www.ruimtelijkinzichtinlimburg.nl](http://www.ruimtelijkinzichtinlimburg.nl) waarop de inzet van het LKM kan worden bijgehouden.

De provincie controleert steekproefsgewijs de toepassing van het kwaliteitsmenu. Op basis van de monitoringsgegevens verzorgt de provincie een Limburg-brede monitoring. Dit is niet alleen noodzakelijk als verantwoording naar burgers en politiek, maar levert ook de basis voor eventuele bijstelling van de afspraken of voor bijstelling van het instrumentarium. De monitoring vormt onderdeel van het afsprakenkader tussen Provincie en gemeente.

### **6.12 Beoordeling initiatieaanvraag buitengebied**

Bij de beoordeling van een initiatieaanvraag worden vaste stappen doorlopen om te zien of en zo ja hoe het GKM van toepassing is. Hierbij komen aspecten aan bod als passendheid binnen het vigerende bestemmingsplan, ligging ten op zichte van de provinciale contour en planologische en landschappelijke aanvaardbaarheid. Ook is het van belang te bepalen welke kwaliteitsverbeterende maatregelen mogelijk en/of wenselijk zijn. Dit is afhankelijk van het type ontwikkeling en de ligging in het landschap. Voor een concreet stappenplan wordt verwezen naar bijlage 10.





# Bijlagen

## Inhoudsopgave bijlagen

|    |   |     |
|----|---|-----|
| 1  | <u>Literatuurlijst</u>  | 135 |
| 2  | <u>Deelnemers externe klankbordgroepen</u>                                      | 137 |
| 3  | <u>Begrippen en afkortingen</u>   | 138 |
| 4  | <u>Lijst met kaartbeelden, tabellen en illustraties</u>                         | 147 |
| 5  | <u>Overzicht nationaal, provinciaal en regionaal ruimtelijk relevant beleid</u> | 148 |
| 6  | <u>Toelichting op kwaliteitsbijdragen per ontwikkeling</u>                      | 168 |
| 7  | <u>Speerpunten stedelijk gebied</u>   | 171 |
| 8  | <u>Kwaliteitsverbeterende projecten</u>   | 181 |
| 9  | <u>Ontwerprichtlijnen per landschapstype</u>                                    | 190 |
| 10 | <u>Stappenschema beoordeling initiatief nieuwe ruimtelijke ontwikkeling</u>     | 198 |
| 11 | <u>Mogelijkheden voor kostenverhaal</u>   | 202 |
| 12 | <u>Cultuurhistorische ensembles</u>   | 203 |

## 1 Literatuurlijst

Als input voor deze visie is gebruik gemaakt van een groot aantal visies en beleidsdocumenten. In deze bijlage staan de belangrijkste benoemd.

### Algemeen

- Beleidsnotitie teeltondersteunende voorzieningen, 2012, provincie Limburg
- Beleidslijn Grote Rivieren
- Contourenatlas Noord- en Midden-Limburg, september 2010, provincie Limburg
- Gebiedsvisie groene waarden Westelijke Mijnstreek, 2008
- Het Limburgs Kwaliteitsmenu in werking, maart 2011, provincie Limburg
- Kaderrichtlijn Water, december 2000
- Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, 2009, provincie Limburg
- Landschapvisie Zuid-Limburg, december 2007, provincie Limburg / Wageningen Universiteit
- Limburgs Kwaliteitsmenu, januari 2010, provincie Limburg
- Nota Vitaal Platteland
- Provinciaal omgevingsplan, provincie Limburg, 2006 (incl. aanvullingen)
- POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering, 2009, provincie Limburg
- Provinciale woonvisie, februari 2011, provincie Limburg
- Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg, 2004, provincie Limburg
- Teetondersteunende voorzieningen, provincie Limburg, 2011
- Verklaring van Roermond, 2010
- Woningbouwprogramma Noord- en Midden-Limburg

### Gemeentelijke informatie/beleid

- Archeologische waarden- en verwachtingenkaart, gemeenteraad, 2010
- Beleidsnotitie gemeenschapshuizen, concept, gemeenteraad, 10-11-2011
- Beleidsvisie Omgevingsrecht 2011-2014 (incl. uitvoeringsprogramma 2011 en Teamplan 2012)
- Bestemmingsplan Buitengebied Echt (2005/09). Concept-ontwerpvisie Zuiderpoort-Palmbrugweg Echt incl. deeltwerking A2 Entree Echt: verbinding natuurtransferium-Zuiderpoort-Centrum, 25 september 2012, College van B&W Echt-Susteren
- Cultuurhistorische en aardkundige waardenkaart gemeente Echt-Susteren. Fraaie landstreken, belangrijke wandelingen en indrukwekkende gedenktekens, gemeente Echt-Susteren, oktober 2012 (incl. latere aanvullingen), i.s.m. RAAP
- Concept-Strategische Visie 2020, gemeente Echt-Susteren, 2008
- Concept-ontwerpvisie Zuiderpoort-Palmbrugweg Echt incl. deeltwerking A2 Entree Echt: verbinding natuurtransferium-Zuiderpoort-Centrum, 25 september 2012, College van B&W Echt-Susteren
- Dorpsontwikkelpunten Koningsbosch 2006
- Dorpsontwikkelpunten St.Joost, gemeenteraad 07-04-2011 en 01-03-2012
- Echt veelzijdig Susteren, ontwerp-strategische visie 2020, gemeenteraad, 12-02-2009
- Echt-Susteren leefbaar en sportief, sportvisie 2020, gemeenteraad, 19-05-2011
- Gebiedsvisie A2-zone – gemeenteraad, oktober 2011
- Gebiedsvisie Groene Waarden, 2008, Westelijke Mijnstreek
- Gebiedsvisie Susteren, gemeenteraad, 12-02-2009
- Gebiedsvisie SusterenPlus, gemeenteraad 1 maart 2012
- Heroverweging DOP Koningsbosch gemeenteraad 07-04-2011
- Herstructureringsagenda Midden-Limburg, BRO, 07-12-2010

- Impressiekrant arena-debat, maart 2012
- Impressiekrant buitengebied, december 2011
- Impressiekrant stedelijk gebied, februari 2012
- Kaders voor woningbouwprogrammering, juni 2010, Companen
- Leefbaarheidsvisie Roosteren, stichting gemeenschapsbelangen Roosteren, 2010
- Masterplan Wolfskoude en bijbehorende rapportage Tonnaer/Metrum, gemeenteraad december 2011
- Meerjarenbeleidsplan WMO, concept, gemeenteraad, 15-12-2011
- Nota Grondbeleid, gemeenteraad, november 2011
- Nota Kostenverhaal, gemeenteraad, november 2011
- Ontwerp-beleidsvisie externe veiligheid, gemeente Echt-Susteren, oktober 2012
- Ontwikkeling en Leefbaarheid Maria Hoop 2010
- Parkeeronderstudie, 2004, ACE
- Passantenonderzoek, 2010, Locatus
- Plan van aanpak Kernenbeleid 2004
- Prognose, bevolkingsprognoses en effectenraming, E'til, mei 2010/juni 2011 ([www.vanmeernaarbeter.nl](http://www.vanmeernaarbeter.nl))
- Regiovisie Wonen Midden-Limburg, gemeenteraad, 24-02-2011
- Retailvisie, concept, november 2011
- Toekomstperspectief detailhandel Echt, Instituut MKB, gemeenteraad april 1995
- Toekomstvisie Dieteren, klankbordgroep Dieteren, 2010
- Verslagen van raadsinformatiesessies (5 stuks), oktober 2011 t/m januari 2012
- Verkeersplan Echt-Susteren 2006, 14 december 2006, gemeenteraad Echt-Susteren.

## 2 Deelnemers externe klankbordgroepen

### Klankbordgroep Buitengebied

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| LLTB Oostmaas               | de heren J. Smeets, P. Craenen, R. Timmermans |
| Heemkunde                   | dhr. B. Locht                                 |
| IKL Limburg                 | dhr. H. van Kuijk                             |
| Groene Taille Comité        | dhr. H. Pluijmakers                           |
| Dorpsraad                   | dhr. Y. Hoeben                                |
| Dorpsraad                   | dhr. M. Cuypers                               |
| Staatsbosbeheer Regio Zuid  | dhr. M. Maris                                 |
| Provincie Limburg           | dhr. H. Lahaye                                |
| Ons WCL                     | dhr. P. Kant                                  |
| Natuurmonumenten Z-Limburg  | dhr. E. Habets                                |
| Recron (dagrecreatie)       | dhr. F. Verkoijen                             |
| LLTB Roermond               | dhr. B. Vergoossen                            |
| Waterschap Roer En Overmaas | dhr. M. Ter Avest                             |
| St. Milieufederatie Limburg | dhr. T. Wuts                                  |
| VVV Zuid Limburg            | dhr. H. Wehkamp                               |
| Landgoed Hommelheide        | dhr. G. Hendriks                              |

### Klankbordgroep Stedelijk gebied

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Dorpsraad Koningsbosch               | dhr. M. Cuypers         |
| Klankbordgroep Groot Peij            | dhr. T. Hermans         |
| Dorpsraad Maria Hoop                 | dhr. Y. Houben          |
| Dorpsraad Susteren                   | dhr. A. Ory             |
| Gemeenschapsbelangen St.Joost        | dhr. H. Claessen        |
| Contactgroep Dieteren                | dhr. P. Opgenort        |
| Gemeenschapsbelangen Roosteren       | dhr. A. Pustjens        |
| St. Gemeenschapshuis Nieuwstadt      | dhr. H. Meuwissen       |
| Kindante                             | dhr. G van Kan          |
| Menswel                              | dhr. H. Sonnemans       |
| Provincie Limburg                    | dhr. H. Lahaye          |
| Ons WCL                              | dhr. P. Kant            |
| Recron (dagrecreatie)                | dhr. F. Verkoijen       |
| VVV Limburg                          | dhr. H. Wehkamp         |
| Waterschap Roer En Overmaas          | dhr. M. ter Avest       |
| Ondernemersver.De Wolfskoul          | dhr. P. van de Klundert |
| Belangenvereniging De Berk           | dhr. J. Leenders        |
| Ondernemersvereniging Susteren       | dhr. A. Damvelt         |
| City-vereniging Echt                 | mw. F. Utens            |
| Woongoed 2000                        | dhr. P. Beeks           |
| ZO wonen                             | dhr. L. Gärtener        |
| Winkeliersvereniging Urselineplein   | dhr. W. Slangen         |
| Winkeliersvereniging De Plats        | mw. M. Vos              |
| Winkeliersvereniging Wijnstraat e.o. | dhr. P. Smeets          |

### 3 Begrippen en afkortingen

**Aan huis gebonden bedrijf:** bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2, dan wel een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de eigenaar/gebruiker van de woning, zoals een kapsalon of schoonheidssalon; evenwel met uitzondering van een seksinrichting.

**Aan huis verbonden beroep:** een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de eigenaar/gebruiker van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals arts, notaris of advocaat; evenwel met uitzondering van prostitutie.

**Aan-het-buitengebied-gebonden/niet-agrarisch bedrijf:** bedrijven die naar hun aard of activiteiten functioneel aan het buitengebied verbonden zijn, bijv. groencompostering, mestverwerkingsbedrijf, loonwerkbedrijf, dierenpension, dierenasiel, dierenkliniek, paardenpension, hondenkennel, manege.

**Agrarisch bedrijf:** een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten d.m.v. het telen van gewassen inclusief houtteelt en/of door middel van het houden van dieren, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf of een gebruiksgerichte paardenhouderij.

**Agrarisch bouwblok:** een bestemmingsvlak (bouwblok) dat is bestemd voor agrarische doeleinden.

**Agrarisch-technisch:** een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking. Bijvoorbeeld grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven, veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven.

**Agrarisch verwant:** een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen, en/of het leveren van dieren/goederen aan agrarische bedrijven en/of het opslaan, verwerken, vervoeren en/of verhandelen van door agrarische bedrijven afgeleverde producten. Bijvoorbeeld dierenasiels, dierenklinieken, hondenkennels, hoveniersbedrijf.

**Akkerbouw:** teelt van gewassen in de volle grond, met uitzondering van groenten en fruit. Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB): uitvoeringsbesluit van de Kroon (regering), behorende bij een wet, met een algemene strekking en een algemene werking.

**Appartementen:** boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegang, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

**Archeologische waarden:** cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, dat als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt.

**Bebouwing:** één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

**Bebouwingscluster - en lint:** als een cluster of lint wordt beschouwd een in het buitengebied gelegen verzameling gebouwen die op geringe afstand van elkaar liggen, en die zich manifesteren als een bij elkaar horende eenheid van behoorlijke omvang in het landschap. Een cluster of lint kan hiermee gezien worden als een tussenvorm tussen verspreid liggende bebouwing enerzijds en een (in het POL door contouren begrensde) kern anderzijds. Een lint kenmerkt zich hierbij door een langgerekte vorm. Een cluster of lint van bebouwing kan alleen als zodanig aangemerkt worden als er sprake is van een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebieds- en niet-buitengebiedsfuncties.

**Bebouwingsconcentratie:** een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.



**Bed & Breakfast:** een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch – recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming, aan maximaal 8 personen met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

**Bedrijf:** een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

**Bedrijfs-/dienstwoning:** één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

**Bestemmingsplan:** Een beleidsdocument dat de ruimtelijke ordening binnen een gemeente bepaalt. Het geeft de ‘bestemming’ van een gebied of de bestemmingen in dat gebied aan. Het bestemmingsplan bevat geometrische bepaalde planobjecten, met bijbehorende planregels en daarbij behorende bijlagen. Het geheel is vervat in een GML-bestand NL.IMRO.1711. Een bestemmingsplan is juridisch bindend voor burgers.

**Boomteeltbedrijf:** agrarisch bedrijf waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond ten behoeve van het telen van houtgewassen.

**Bouwblok:** een in een bestemmingsplan vastgelegde ruimtelijke eenheid, waarbinnen de bebouwing en de bijbehorende voorzieningen ten behoeve van een bestemming dienen te worden geconcentreerd.

**Bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

**Bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**Brainport:** de regio van Zuidoost-Brabant tot Zuid-Limburg met toptechnologie in de kennisindustrie. Eindhoven is het centrum. De regio bevat de complete keten van fundamentele research tot ontwikkeling, productie en het vermarkten van innovatieve producten. Samen met Leuven en Aken vormt Brainport de kennisdriehoek “ELAT”, een Europees netwerk van organisaties, bedrijven en kennisinstellingen.

**Bufferzone:** gebied dat als doel heeft behoud van groene (bij voorkeur open) ruimten tussen meer verstedelijkte delen,

**Buitengebied:** Het gebied buiten het stedelijk gebied, zoals dat door de provincie Limburg in 2010 is vastgelegd met een ‘rode contour’ of dat op grond van een vigerend ruimtelijk plan als toekomstig onderdeel van het buitengebied kan worden aangemerkt. Kleine kernen, gehuchten en buurtschappen waarvoor geen rode contour is vastgesteld, worden tot het buitengebied gerekend.

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

**Cultuurhistorische landschappen:** gebieden waar de vroegere ontginnings- en bewoningsgeschiedenis nog goed afleesbaar zijn en nu nog in hoge mate samenhang bestaat met het huidige landschap.

**Cultuurhistorische waarden:** cultureel erfgoed, structuren en landschappelijke elementen met betrekking tot bouwkundig erfgoed, historische groenwaarden, historisch-geografisch erfgoed en het archeologisch erfgoed waaraan de vroegere ontginnings- en bewoningsgeschiedenis van een gebied nog goed afleesbaar zijn.

**Cultuurlandschap:** een landschap waarop de mens zijn stempel heeft gedrukt door het in

gebruik te nemen als agrarisch, industrieel, of stedelijk productie- en woongebied.

**Dagrecreatie:** het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eigen woning zonder dat daar ter plaatse een overnachting mee gepaard gaat.

**Demografische verandering (krimp):** Een combinatie van bevolkingsafname en wijziging van de leeftijdsopbouw (ontgroening en vergrijzing). Dit heeft o.a. gevolgen voor huishoudensamenstelling, woningmarkt, economie en voorzieningen.

**Detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**Dienstverlening:** het verlenen van economische, (para-)medische en maatschappelijke diensten aan derden.

**Duurzame energiewinning:** een gebouwde functie in buitengebied of stedelijk gebied die als doel heeft energie op te wekken op duurzame wijze, zoals door inzet van wind, water, zon en biomassaverbranding.

**Ecologische Hoofdstructuur (EHS):** samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Doel is een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

**Ecologische ladder:** een netwerk dat (op termijn) bestaat uit met elkaar verbonden natuurgebieden die onderdeel uitmaken van een groter, gemeentegrensoverschrijdend geheel.

**Ecologische verbindingzone (EVZ):** een verbinding tussen bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden van de Ecologische hoofdstructuur. Doel is geïsoleerde leefgemeenschappen van dieren en planten met elkaar te verbinden waardoor soorten beter kunnen voortbestaan.

**Externe veiligheid:** begrip dat de kans beschrijft dat personen komen te overlijden:

1. in de omgeving van een locatie waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, toegepast, geproduceerd of getransporteerd ten gevolge van een ongeval met die gevaarlijke stoffen;
2. in de omgeving van een locatie waar vliegbewegingen plaatsvinden (bv luchthaven) ten gevolge van die vliegbewegingen.

**Functie:** doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

**Gebiedseigen recreatieve en toeristische voorzieningen:** Hieronder worden voorzieningen verstaan op het gebied van recreatie en toerisme, die gebruik maken van het buitengebied cq. het buitengebied nodig hebben om te kunnen bestaan. Het buitengebied is een onderdeel van de toeristische en/of recreatieve waarde van de voorziening. Bij voorkeur worden ze niet in een kern ontwikkeld.

- Gebiedseigen recreatieve voorzieningen die afhankelijk zijn van de ligging in het buitengebied en die ontwikkeld worden met een groene inrichting zoals campings, golfbaan, boerengolf, bungalowpark, openluchtrecreatie, vakantieappartementen;
- Gebiedseigen toeristische voorzieningen: voor ontwikkeling van deze voorzieningen is ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van groot belang. Landschap als toeristische trekker.

**Gebruiksgroen:** trapveldje, kampeerplek, speeltuin etc.

**Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM):** Een vertaling van het Limburgs Kwaliteitsmenu en daarmee een vorm van ontwikkelings-planologie, die erop gericht is om (op beperkte schaal) ontwikkelingen mogelijk te maken in het buitengebied, terwijl tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit van dat buitengebied wordt verbeterd. In Echt-Susteren is het GKM op onderdelen verbreed naar het stedelijk gebied.

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

**Glastuinbouw:** agrarische bedrijvigheid, waarin de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in kassen.

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

**Groenblauwe diensten:** het op vrijwillige basis leveren van bovenwettelijke prestaties door agrariërs, gericht op realisatie van maatschappelijke wensen op het terrein van natuur, landschap, waterbeheer, cultuurhistorie en recreatief medegebruik, waarvoor de overheid een kostendekkende vergoeding verstrekt.

**Groenblauwe ladder:** de samenhangende gebieden, voornamelijk bestaande uit bos- en natuurgebieden, beken en andere waterlopen, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Ook sommige (agrarische) gebieden die van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties kunnen hier deel van uitmaken.

**Grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:** agrarische bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

**Grondgebonden landbouw:** een agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond. Intensieve veehouderij, champignonteelt, witlofkwekerij of viskwekerij valt hier in ieder geval niet onder.

**Grootschalige detailhandelsvoorziening (gdv):** detailhandelsvoorziening met een ruimtebeslag groter dan 1000m<sup>2</sup>, met grootschalige en/of hoogfrequente laad- en losbehoefte en meestal een duidelijk aantoonbare behoefte om voor klanten parkeren op eigen terrein mogelijk te maken.

**Grootschalige recreatievoorziening:** recreatievoorziening met een groot ruimtebeslag die frequent grote aantallen bezoekers trekt met de daarbij behorende verkeersbewegingen.

**Habitatrichtlijn (92/43/EEG):** Europese richtlijn die ten doel heeft de biodiversiteit in de Europese Unie te waarborgen. Hij bevat lijsten van plant- en diersoorten en natuurlijke leefgemeenschappen die extra bescherming verdienen (exclusief vogels, omdat daarvoor al eerder de Vogelrichtlijn is ingesteld).

**Herbestemmen:** het (deels) opnieuw bestemmen van (leegstaande) bebouwing of gebieden voor andere functies of ander gebruik dan de huidige functie of het huidige gebruik. Hergebruik: het opnieuw in gebruik nemen van bestaande (leegstaande) bebouwing of gebieden.

**Herstructurering:** de activiteiten waarbij men de structuur van een gebied zodanig herontwikkelt en herinricht, dat het gebied weer geschikt is voor toekomstig gebruik.

**Horeca(bedrijf):** het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie.

**Huishouden:** Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

**Inbreiding:** het bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.

**Inbreidingslocatie:** een locatie die helemaal omsloten is door bestaand stedelijk gebied (niet zijnde een uitbreidingslocatie in ontwikkeling). De functie kan agrarisch zijn. Het kan ook een locatie zijn die aan minimaal drie zijden begrensd wordt door bestaand stedelijk gebied en die geen agrarische of natuurfunctie heeft.

**Infrastructuur:** de samenhangende netwerken van wegen, spoorlijnen, vaarwegen,

luchthavens en buisleidingen.

**Intensieve recreatievoorziening:** voorziening met veelal een groot ruimtebeslag, die frequent grote aantallen bezoekers trekt, met de daarbij behorende verkeersbewegingen.

**Intensieve veehouderij:** het bedrijfsmatig houden van varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, stieren voor de roodvleesproductie, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. De melkrundveehouderij wordt niet als intensieve veehouderij beschouwd.

**Inwoning:** het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken.

**Kapitaalintensieve investeringen:** (grootschalige) investeringen ten behoeve van wonen, (agrarische) bedrijvigheid en recreatie die onomkeerbaar zijn vanwege hun financiële en ruimtelijke impact.

**Kernrandzone:** Een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie.

**Kwaliteitsgroen:** grote landschapsdelen, landschappelijke inpassing, bos, natuur.

**Landgoed:** een groot stuk grond van meerdere hectares, met landerijen en tuinen en daarop een buitenplaats, landhuis, een grote boerderij, kerk of kasteel dat voor 90% opengesteld is voor publiek.

**Leisure:** voorzieningen ten behoeve van vrijetijdsbesteding in de vorm van dagrecreatie en sport.

**Lichte bedrijvigheid:** het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in de van deze planregels deel uitmakende categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

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

**Maatschappelijke en culturele voorzieningen:** educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, onderwijs-, religieuze voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

**Milieu Effect Rapport (m.e.r.):** rapport dat de gevolgen voor het milieu beschrijft van een voorgenomen m.e.r.-plichtige activiteit. De wet Milieubeheer regelt voor welke activiteiten een MER verplicht is. Milieubeheer bepaald wanneer er een plicht bestaat een plan- m.e.r. op te stellen. Zie ook milieu effect rapportage (m.e.r.) en Milieu Effect Rapport (MER).

**Milieu-effectrapportage (MER):** procedure om te komen tot een Milieu Effect Rapport.

**Monitoring:** instrument dat inzicht geeft of (ruimtelijke) ontwikkelingen sporen met de doelen van het (gemeentelijk ruimtelijk) beleid. Het dient om het beleid te (kunnen) evalueren en periodiek te herzien.

**(Nieuwe) landgoederen:** Een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Een nieuw landgoed kan ontwikkeld worden in een gebied van minimaal 10ha nieuw groen. Op het landgoed staat één gebouw met maximaal 4 wooneenheden en heeft een tuin met allure en uitstraling. Belangrijkste aspecten zijn openbare toegankelijkheid, herkenbaarheid en eenheid. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is waarbinnen de verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische,

economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid. Bij de realisatie staat het bereiken van kwaliteitswinst van het landgoed zelf en van nabijgelegen natuurgebieden en landschappelijke waarden voorop. Gaat het om (ver-)bouw van bestaande gebouwen (bijvoorbeeld voormalig agrarisch complex) tot nieuw landgoed, dan is een tegenprestatie van 5ha nieuw groen nodig.

**Nationaal Landschap:** gebied met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

**Natura 2000-gebied:** gebied dat is aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld of aangewezen onder de Habitatrichtlijn en waarbinnen soorten en/of habitattypen voorkomen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De Natura 2000-gebieden vormen een Europees netwerk.

**Niet-aan-het-buitengebied-gebonden/ niet-agrarisch bedrijf:** bedrijven die door omschakeling en/of gegroeid vanuit een kleine eenmanszaak of familiebedrijf in buitengebied liggen, maar die voor hun bedrijfsuitoefening niet afhankelijk zijn van het buitengebied. Voorbeeld bouw- of aannemersbedrijf, garagebedrijf, transportbedrijf, meubelfabriek, detailhandel in auto's en/of tractoren, (auto)reparatiebedrijven, opslagdoeleinden, timmerbedrijf, bedrijfsverzamelgebouw.

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

**Niet-gebiedseigen recreatieve en toeristische voorzieningen:** Hieronder worden voorzieningen verstaan op het gebied van recreatie en toerisme, die niet gebonden zijn aan het buitengebied en daarmee bij voorkeur in of in de nabijheid van het stedelijk gebied gevestigd moeten worden. Daarbij gaat het om voorzieningen als hotels, restaurants en wellnesscentra, maar ook om grotere ontwikkelingen als overdekte skibanen, deels overdekte pretparken, overdekte speeltuinen, kartingbanen en grootschalige leisure-ontwikkelingen. Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering: agrarische bedrijfsvoering die geheel of in overwegend mate in gebouwen plaatsvindt.

**Niet-grondgebonden landbouw:** agrarisch bedrijf waarbij voor de bedrijfsvoering hoofdzakelijk geen gebruik wordt gemaakt van open grond, zoals de varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eendenmesterij of -fokkerij, pelsdierhouderij, glastuinbouwbedrijf, witlof- en champignonkwekerij intensieve kwekerij.

**Nieuwe (solitaire) woning:** nieuwe burgerwoning in het buitengebied, die nieuwe versterking met zich meebrengt (dus geen woningsplitsing, invulling VAB of mantelzorg).

**Nieuwvestiging:** de projectie van een bouwblok op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een bouwblok respectievelijk de projectie van een bestemmingsvlak voor een functie die volgens het ter plaatse vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan.

**Nieuwvestiging:** het vestigen van een nieuwe functie, waaronder begrepen zowel vestiging op een bestaand bouwperceel als vestiging op een nieuw bouwperceel.

**Paardenhouderij gebruikgericht:** paardenhouderij (niet-agrarisch bedrijf) waarbij het rijden van paarden primair gericht is op de ruiters/amazone, zoals manege, paarden- en ponyverhuurbedrijven, paardenpensions. Met name op VAB-locaties, in kernrandzones en locaties bij sportlocaties.

**Paardenhouderij productiegericht:** een agrarisch bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.

**Perifere detailhandel (pdv):** detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden).

**Permanente teeltondersteunende voorziening:** overkapping van de teelt die langer dan 6 maanden (in een al dan niet aaneengesloten periode) in het jaar aanwezig is.

**Plan-m.e.r.:** verplichte milieueffectbeoordeling bij wettelijk verplicht vast te stellen plannen. De wet Milieubeheer bepaald wanneer er een plicht bestaat een plan- m.e.r. op te stellen. Zie ook milieu effect rapportage (m.e.r.) en Milieu Effect Rapport (MER).

**Projectmatige woningbouwlocatie:** woningbouwlocatie van 4 of meer woningen.

**Robuuste verbinding:** robuuste aaneengesloten lijnvormige natuur die twee natuurkernen verbindt.

**Ruimte voor de Rivier:** Planologische Kernbeslissing die het Rijk in 2006 heeft vastgesteld om Nederland veilig, leefbaar én aantrekkelijk te houden.

**Ruimte voor Ruimte:** regeling waarin de Provincie met private partijen (investeerders) de sloop van stallen in het buitengebied financiert met de opbrengst van de verkoop van woningbouwlocaties.

**SER-ladder:** denkmodel ter bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik waarbij in drie stappen de ruimtelijke mogelijkheden worden afgewogen: (1) de beschikbare ruimte optimaal gebruiken of door herstructurering beschikbaar maken; (2) door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit verhogen; (3) het ruimtegebruik uitbreiden.

**Speelvoorziening:** een speelplek die met één of meerdere speeltoestellen is ingericht voor de leeftijdscategorie tot circa 12 jaar.

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

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

**Terras:** een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

**Tijdelijke huisvesting:** huisvesting van maximaal 6 maanden per jaar.

**Tijdelijke teeltondersteunende voorziening:** overkapping van de teelt die maximaal 6 maanden (in een al dan niet aaneengesloten periode) in het jaar aanwezig is.

**Tuinbouw:** het op commerciële basis op intensieve wijze telen van groenten, tuin- en kasvruchten, bloemen, planten, bomen, bollen of zaden.

**Uitbreiding:** vergroting van een bestaand bouwblok of bestemmingsvlak.

**Uitleglocatie wonen:** Het in korte tijd realiseren van 4 of meer woningen op één locatie in het buitengebied.

**Vakantiewoning:** een gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben en waarvan permanente bewoning niet is toegestaan.



**Verblijfsrecreatie:** het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij ten minste één nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen.

**Verbrede landbouw:** het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwblok, die ruimtelijk inpasbaar zijn en verbonden zijn aan de bestaande en te behouden agrarische bedrijfsvoering.

**Vollegrondtuinbouw:** een agrarisch bedrijf waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond ten behoeve van het telen van gewassen, zoals groenten, snijbloemen, fruitteelt of bloembollenteelt. Hieronder wordt niet begrepen de boomteelt.

**Voorziening:** publieks- en/of consumentenverzorgende functie zoals detailhandel, horeca, leisure-voorzieningen, onderwijs-, sport- en sociaal-culturele voorzieningen, zorgvoorzieningen en specifieke recreatievoorzieningen, kantoren met een baliefunctie en dergelijke, gekoppeld aan stad of dorp.

**Voormalige (agrarische) bedrijfsbouw:** een agrarisch of niet-agrarisch bouwblok waarop in het verleden een (agrarisch) bedrijf werd uitgeoefend en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk betaan.

**Waterbeheer:** de uitvoering van wettelijke taken betreffende de waterhuishouding - met name het beheer van de waterkwantiteit en de waterkwaliteit - in een bepaald gebied.

**Waterberging:** het tijdelijk bergen van water in daarvoor aangewezen gebieden, ter voorkoming van wateroverlast elders.

**Watertoets:** wettelijk vastgelegde overlegverplichting met de waterbeheerder met als doel vroegtijdig te waarborgen dat alle waterhuishoudkundige aspecten een afweging krijgen bij ruimtelijke plannen en besluiten.

**Wet ruimtelijke ordening:** wetgeving voor de ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 van kracht is.

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>AMvB</b>          | Algemene Maatregel van Bestuur  |
| <b>Barim</b>         | Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (=activiteitenbesluit) |
| <b>B&amp;W</b>       | Burgemeester en Wethouders  |
| <b>Barro</b>         | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening                                  |
| <b>Bevi</b>          | Besluit externe veiligheid inrichtingen                                       |
| <b>BG</b>            | buitengebied  |
| <b>BOM+</b>          | Bouwkavel op Maat plus  |
| <b>BOP</b>           | Bedrijfsontwikkelplan   |
| <b>Bro</b>           | Besluit ruimtelijke ordening  |
| <b>ca.</b>           | circa   |
| <b>Cat.</b>          | (milieu)categorie   |
| <b>CBS</b>           | Centraal Bureau voor de Statistiek  |
| <b>cf.</b>           | conform   |
| <b>CHW-bebouwing</b> | cultuurhistorisch waardevolle bebouwing                                       |
| <b>DOP</b>           | Dorpsontwikkelingsplan  |
| <b>e.o.</b>          | en omstreken  |
| <b>EHS</b>           | Ecologische Hoofdstructuur  |
| <b>gdv</b>           | Grootschalige detailhandel  |
| <b>GOML</b>          | Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg                               |
| <b>GG</b>            | Grondgebonden   |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>GGOR</b>               | Gewenst grond- en oppervlaktewaterregime            |
| <b>gkm</b>                | Gemeentelijk kwaliteitsmenu                         |
| <b>GR</b>                 | Groepsrisico  |
| <b>GREX-wet</b>           | Grondexploitatiewet                                 |
| <b>GSM</b>                | Global systems for mobile communication             |
| <b>GW</b>                 | Groene waarden                                      |
| <b>ha</b>                 | hectare   |
| <b>IKL Limburg</b>        | Instandhouding kleine landschapselementen Limburg   |
| <b>IV</b>                 | Intensieve Veehouderij                              |
| <b>LKM</b>                | Limburgs KwaliteitsMenu                             |
| <b>LLTB</b>               | Limburgse Land- en Tuinbouw Bond                    |
| <b>LNV</b>                | Landbouw, Natuur en Visserij                        |
| <b>LOG</b>                | Landbouw Ontwikkelingsgebied                        |
| <b>m</b>                  | meter   |
| <b>m.e.r.</b>             | milieueffectrapportage                              |
| <b>m.u.v.</b>             | met uitzondering van                                |
| <b>m<sup>2</sup></b>      | vierkante meter                                     |
| <b>m<sup>3</sup></b>      | kubieke meter                                       |
| <b>max.</b>               | maximaal  |
| <b>MER</b>                | Milieu Effect Rapport                               |
| <b>m.n.</b>               | met name  |
| <b>MIP</b>                | Meerjaren infrastructuur programma                  |
| <b>MV</b>                 | Maatschappelijke voorzieningen                      |
| <b>NGE</b>                | Nederlandse grootheid                               |
| <b>OML</b>                | Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg            |
| <b>Ons WCL-Limburg</b>    | Ons Waardevol Cultuurlandschap-Limburg              |
| <b>OV</b>                 | Openbaar Vervoer                                    |
| <b>OW</b>                 | Oriëntatiewaarde                                    |
| <b>pdv</b>                | Perifere detailhandel                               |
| <b>PKB</b>                | Planologisch kernbesluit                            |
| <b>POG</b>                | Provinciale Ontwikkelingszone Groen                 |
| <b>POL</b>                | Provinciaal Omgevingsplan Limburg                   |
| <b>POL aanvulling VGK</b> | POL, aanvulling Verstedelijking/Gebiedsontwikkeling |
| <b>Prio</b>               | prioriteit  |
| <b>RECRON</b>             | Recreatieve Ondernemers                             |
| <b>RO</b>                 | Ruimtelijke Ontwikkeling                            |
| <b>RWZI</b>               | Rioolwaterzuiveringsinstallatie                     |
| <b>SER</b>                | Sociaal Economische Raad                            |
| <b>SV</b>                 | Structuurvisie                                      |
| <b>T&amp;R</b>            | Toerisme en recreatie                               |
| <b>TOV</b>                | Teeltondersteunende voorziening                     |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>V &amp; W</b>        | Verkeer en Waterstaat                             |
| <b>VAB</b>              | Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing         |
| <b>VORm</b>             | Verhandelbare OntwikkelingsRechten methode        |
| <b>VVV-Zuid-Limburg</b> | Vereniging voor VreemdelingenVerkeer Zuid-Limburg |
| <b>WMO</b>              | Wet maatschappelijke ondersteuning                |
| <b>WO II</b>            | Tweede wereldoorlog                               |
| <b>Wro</b>              | Wet ruimtelijke ordening                          |

#### 4 Lijst met kaartbeelden, tabellen en illustraties

|             |   |               |
|-------------|---|---------------|
| Kaart       | Functionele zonering buitengebied   | Losse bijlage |
| Kaart       | Speerpunten stedelijk gebied  | Losse bijlage |
| Kaart       | Kwaliteitsverbeterende projecten  | Losse bijlage |
| Kaart       | 1 <u>Plangebied</u>   | par. 1.4      |
| Kaart       | 2 <u>Aardkundige waarden</u>  | par. 3.2      |
| Kaart       | 3 <u>Archeologie</u>  | par. 3.2      |
| Kaart       | 4 <u>Cultuurhistorie</u>  | par. 3.2      |
| Kaart       | 5 <u>Natuur en water</u>  | par. 3.3      |
| Kaart       | 6 <u>Agrarische bedrijvigheid</u>   | par. 3.4      |
| Kaart       | 7 <u>Detailhandelsstructuur Echt</u>  | par. 3.8      |
| Kaart       | 8 <u>Externe veiligheid</u>   | par. 3.13     |
| Kaart       | 9 <u>Landschapstypen</u>  | par. 4.1      |
| Tabel       | 1 <u>Woningbouwplanning en -vraag per kern 2011-2025</u>                        | par. 3.7      |
| Tabel       | 2 <u>Landschappelijke wenselijkheid ruimtelijke ontwikkelingen</u>              | par. 4.8      |
| Tabel       | 3 <u>Kwaliteitsbijdragen ruimtelijke ontwikkelingen</u>                         | par. 6.7      |
| Tabel       | 4 <u>Speerpunten stedelijk gebied</u>   | bijlage 7     |
| Tabel       | 5 <u>Kwaliteitsverbeterende projecten buitengebied</u>                          | bijlage 8     |
| Tabel       | 6 <u>Kwaliteitsverbeterende projecten stedelijk gebied</u>                      | bijlage 8     |
| Foto's      | <u>Dakpannenfabriek De Valk</u>   | par. 3.10     |
| Foto's      | <u>Maasdal</u>  | par. 4.2      |
| Foto's      | <u>Beekdalen</u>  | par. 4.3      |
| Foto's      | <u>Oude Ontginningen</u>  | par. 4.4      |
| Foto's      | <u>Landduinen</u>   | par. 4.5      |
| Foto's      | <u>Jonge Ontginningen</u>   | par. 4.6      |
| Foto's      | <u>Hoogterras (incl. steilrand)</u>   | par. 4.7      |
| Illustratie | 1 <u>Beleidsdriehoek ruimtelijke ordening</u>                                   | par. 1.2      |
| Illustratie | 2 <u>Ontwikkeling occupatiepatroon Echt-Susteren, 1900-1960-2010</u>            | par. 2.1      |
| Illustratie | 3 <u>Kwaliteitsverbetering bij gebiedseigen functies</u>                        | par. 6.7      |
| Illustratie | 4 <u>Verbeelding tegenprestatie bij uitbreiding agrarisch bedrijf</u>           | par. 6.7      |
| Illustratie | 5 <u>Handvaten voor inpassing ruimtelijke ontwikkelingen per landschapstype</u> | bijlage 9     |

## 5 Beleidsverzicht nationaal, provinciaal en regionaal beleid

In deze bijlage wordt allereerst het integrale beleid beschreven dat relevant is voor het buitengebied en het stedelijk gebied. Daarna komt het relevante sectorale beleid voor het buitengebied en het stedelijk gebied aan bod, inclusief de daaruit voortvloeiende details. Aangezien beleid steeds in ontwikkeling is en te verwachten is dat binnen de structuurvisieperiode het één en ander zal veranderen, zal bij beoordeling van ruimtelijke initiatieven de structuurvisie steeds als basis dienen, maar zal ook het (eventueel vernieuwde) beleid van hogere bestuursniveaus in de afweging worden meegenomen. Aangeraden wordt daarbij terug te vallen op de integrale, vigerende beleidstekst van het hogere bestuursniveau.

### 1. Nationaal beleid

#### 1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Hij schetst de Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- vergroting van het aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op deregulering.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

## 1.2 AMvB Ruimte

Nieuwe structuurvisies, zo ook de Nota Ruimte, moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende Planologische kernbeslissingen (hierna: PKB) en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (integratie van Realisatieparagraaf Nota Ruimte en de realisatieparagrafen voor de andere PKB's). Deze zogenoemde AMvB Ruimte zal de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's bevatten, die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven. In de realisatieparagraaf benoemt het kabinet 34 nationale ruimtelijke belangen. Deze omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap, de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie. Het rijk zet hierbij met name in op een zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (de nationale landschappen en de ecologische hoofdstructuur) en de bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een nationaal ruimtelijk belang.

## 1.3 Structuurvisie Buisleidingen

De Ontwerp-Structuurvisie Buisleidingen bevat een ruimtelijk-economische visie op het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. De Structuurvisie Buisleidingen bevat de lange termijnvisie op het buisleidingentransport. De structuurvisie bepaald ondermeer de ruimtereservering noodzakelijk voor een duurzaam transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Het gaat daarbij met name over het transport over land van aardgas, olie en olieachtige producten en CO<sub>2</sub>. Deze leidingen kunnen in handen zijn van particuliere bedrijven of de overheid (leidingen van de Defensie Pijpleiding Organisatie). Op het moment dat de Structuurvisie Buisleidingen inwerking treedt, zal deze op zijn consequenties voor de structuurvisie worden gezien.

## 1.4 Monumentenwet 1988

De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. Deze wet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten.

In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde of archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Daarnaast geeft de Monumentenwet voorschriften voor het 'wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen' van

een beschermd monument. Die voorschriften houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder voorafgaande vergunning. Rijksmonumenten en historische buitenplaatsen worden beschermd op grond van artikel 6 van de Monumentenwet.

### 1.5 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Een concrete uitwerking is onder andere de (in ontwikkeling zijnde) Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed. Het ministerie van OC&W heeft in 2009 de beleidsbrief MoMo opgesteld. De beleidsbrief geeft de nieuwe visie op de monumentenzorg weer. De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers:

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening: Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijkere rol spelen.
- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving.
- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen.

### 1.6 Wet op de archeologische monumentenzorg

Europese richtlijnen

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen.

Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

- Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden
- Behoud in situ
- Verstoorder betaalt
- Doorvertaling naar Nederlands beleid

### 1.7 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een oplossing worden gevonden ten aanzien van ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De



mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen.

### 1.8 Beleidslijn Grote Rivieren

In 2006 is de Beleidslijn grote rivieren vastgesteld, als opvolger van de Beleidslijn ruimte voor de rivier (1997). Deze beleidslijn is een afwegingskader waaraan activiteiten in het rivierbed moeten voldoen, zodat de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van de rivier behouden blijft en ontwikkelingen worden tegengegaan die verruiming van de rivier door verlaging of verbreding nu of in de toekomst onmogelijk maken.

De beleidslijn heeft betrekking op het gehele rivierbed van de rivieren die onder nationaal beheer vallen. Vanwege de ligging van Echt-Susteren aan de Maas is hij ook van toepassing op onze gemeente. Meer specifiek op het plangebied gelegen ten westen van het Julianakanaal. In de beleidslijn wordt uitgegaan van twee regimes, te weten het 'stroomvoerend' regime en het 'bergend' regime. Binnen het stroomvoerend regime mogen enkel riviergebonden activiteiten plaatsvinden, mits deze voldoen aan onderstaande voorwaarden (ja, mits). Niet-riviergebonden activiteiten mogen in principe niet, tenzij er sprake is van groot openbaar belang of wanneer er per saldo meer ruimte vrijkomt voor de rivier (nee, tenzij). Binnen het bergend regime zijn zowel riviergebonden als niet-riviergebonden activiteiten toegestaan, mits deze voldoen aan onderstaande voorwaarden (ja, mits). De rivierkundige voorwaarden die gelden bij het ontplooiën van activiteiten binnen het rivierbed:

- het veilig functioneren van het waterstaatswerk moet gewaarborgd blijven;
- er mogen geen feitelijke belemmeringen zijn ten aanzien van de vergroting van de afvoercapaciteit;
- de uitvoer van de activiteit moet zodanig gesitueerd zijn dat de afname van de bergingscapaciteit of de waterstandsverhoging van de rivier beperkt blijft.

Naast het bergend en stroomvoerend regime is nog een soort gebied te onderscheiden binnen het rivierbed, namelijk de zogenaamde artikel 2a-gebieden (verwijzend naar het voormalige artikel 2a van de Wet Beheer rijkswaterstaatswerken). Wanneer binnen dergelijke gebieden activiteiten plaats gaan vinden, is hiervoor geen vergunning vereist op basis van de Waterwet. Dit omdat deze gebieden feitelijk geen rol spelen bij het realiseren van de doelstellingen van de Beleidslijn.

Bij de uitvoering van activiteiten in het waterbergend rivierbed moeten de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam gecompenseerd worden. Ook dient de financiering en tijdige realisering verzekerd te zijn, dan wel dient bij een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert dan op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie, de financiering en tijdige realisatie van de rivierverruimende maatregelen verzekerd te zijn.

### 1.9 Agenda Vitaal Platteland

De Agenda Vitaal Platteland (AVP) uit 2004 geeft een integrale rijksvisie op een vitaal platteland in al zijn facetten (economisch, ecologisch, gebiedsgericht en sociaal-cultureel). Een leefbaar platteland en een vitale en duurzame agrarische sector zijn uitgangspunten van deze agenda. De agenda is in samenhang met de Nota Ruimte opgesteld en maakt duidelijk dat het Rijk vooral andere overheden de ruimte wil bieden om op gebiedsniveau tot een integrale aanpak te komen. Gekoppeld aan de agenda is het Meerjarenprogramma Vitaal Platteland waarin de rijksinzet van de ministeries van LNV, VROM en V&W voor het

platteland rond de thema's natuur, recreatie, landschap, landbouw, sociaal-economische vitalisering, milieu, water en reconstructie zandgebieden is aangegeven (periode 2007-2013). De uitvoering van het Meerjarenprogramma ligt voor het grootste deel in handen van de provincies. Zij voeren onder meer door het 'Investeringsbudget Landelijk Gebied' de regie over de uitvoering. Het rijks-meerjarenprogramma is onder andere vertaald in het provinciaal Plan van aanpak Zuid-Limburg Vitaal Platteland (waar tevens de uitvoering van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg in is vastgelegd en dat dus van belang is voor het gebied rond Susteren). De doelen zijn opgesteld voor 7 onderwerpen: landbouw, recreatie en toerisme, wonen, werken en leefbaarheid, bos en natuur, landschap en cultuurhistorie, watersystemen en lucht.

## 2 Provinciaal beleid

### 2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2006

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is het overkoepelend Plan op Hoofdpijnen met de status van Structuurvisie, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan, en Verkeer en Vervoersplan, en dat tevens de hoofdpijnen van de fysieke onderdelen van het economisch en sociaal-cultureel beleid bevat. Voor bepaalde thema's en gebieden zijn er naast POL2006 óók POL-aanvullingen, Inpassingsplannen, Verordeningen en Beleidsnota's e.d. Er is sprake van een samenhangend planstelsel. Geregeld verschijnen er nieuwe Inpassingsplannen of POL-aanvullingen, die zich meer in detail richten op specifieke thema's of gebieden en dit nader uitwerken tot bijvoorbeeld een nieuw wegtracé, waarmee tevens het POL2006 op onderdelen wordt geactualiseerd.

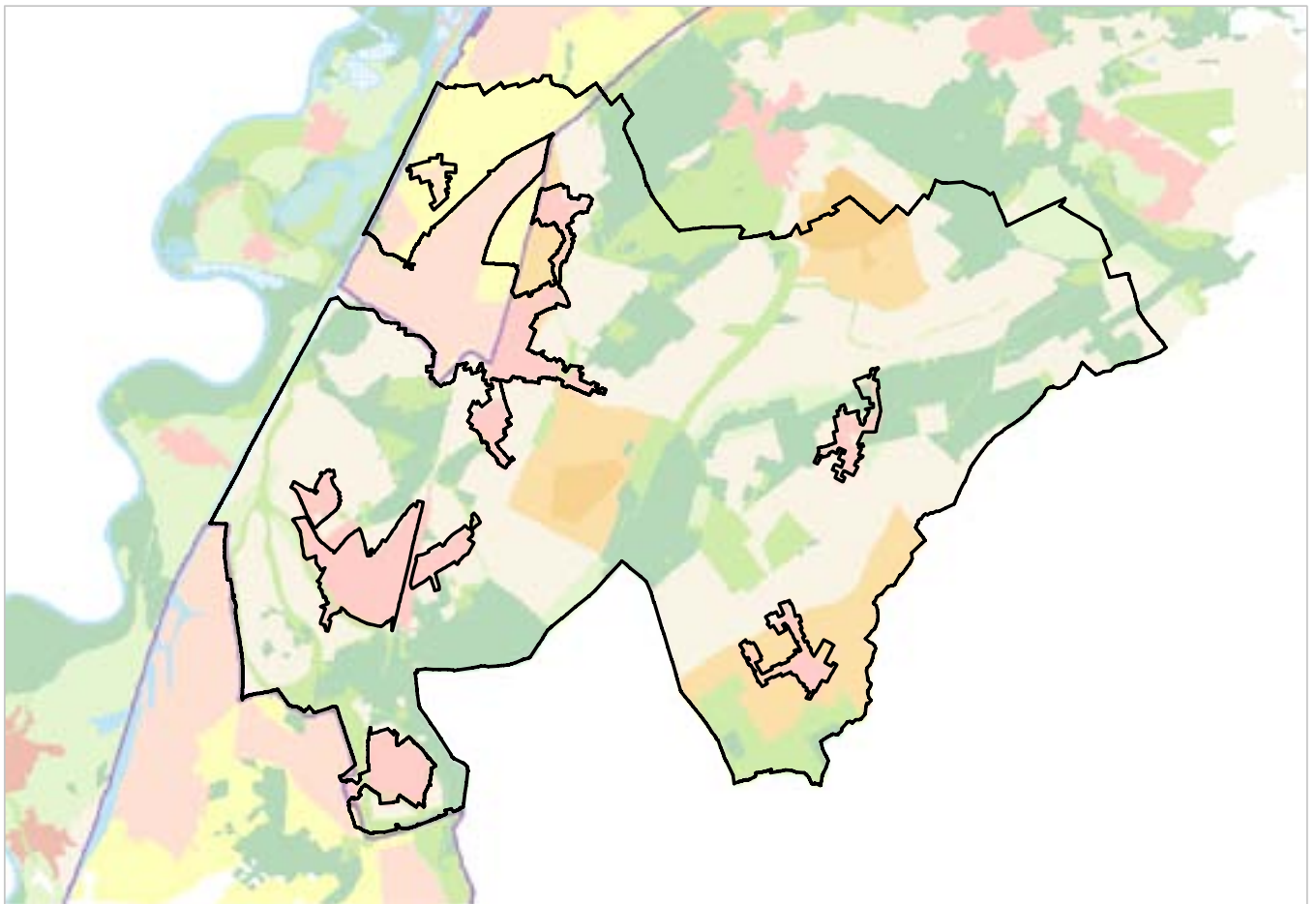
In het POL zijn verschillende perspectieven per zone of deelgebied aangegeven. De in de navolgende tekst delen per perspectief geschetste ontwikkelingsvisies zijn hoofdpijnen. Binnen de gebieden kunnen op kleine schaal functies (woonbebouwing, infrastructuur, bedrijven) voorkomen die niet volledig passen bij het beoogde perspectief. De gebiedsgrenzen zijn eveneens meestal globaal. In het bestemmingsplan vindt nadere detaillering plaats, op de verbeelding en in de regeling.

#### P1 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)
















Het provinciaal beleid voor de EHS is gericht op het beschermen en realiseren van de samenhangende robuuste structuur van grotere natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen. Er wordt gestreefd naar ecologisch gezond functionerende watersystemen en naar optimale randvoorwaarden voor de natuur door verbetering van de waterhuishouding en de milieukwaliteit. Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren geldt het "nee, tenzij" regime. Als deze activiteiten toch worden toegestaan, moet compensatie plaatsvinden. Grondgebonden landbouw kan een bijdrage leveren aan de na te streven waarden binnen de EHS. Voor de ontwikkelmogelijkheden van dergelijke bedrijven wordt verwezen naar het POL.

#### P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen

De Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. De POG betreft zoekgebieden voor beheersgebieden en nieuwe natuur indien herbegrenzing van de EHS plaatsvindt. De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen,



**POG actueel (met begrenzing voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Echt-Susteren)**

- |  |   |
|--|---|
|  Plangrens                                    |  P4 Vitaal landelijk gebied                        |
|  Grens stedelijke dynamiek                    |  P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen        |
|  Water  |  P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme |
|  Water  |  P5b Dynamisch landbouwgebied                      |
|  P1 Ecologische hoofdstructuur                |  P8 Stedelijke ontwikkelingszone                   |
|  P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen       |  P9 Stedelijke bebouwing                           |
|  P6a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg |  P10 Werklandschap                                 |
|  P6b Plattelandskern Zuid-Limburg             |   |

ecologische verbindingzones, de beken met een specifiek ecologische functie, hamsterkernleefgebieden, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen zoals bepaalde lopende ontgrondingen. Ook groene tegenprestaties dienen bij voorkeur in de POG terecht te komen. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het in stand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw. Belangrijk zijn het behoud en bewerkstelligen van de juiste basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en watersystemen. Het bebouwingsarme karakter van de POG blijft gehandhaafd. Voor het POG geldt het ja-mits principe (ontwikkelingsgerichte basisbescherming). Ruimtelijke ontwikkelingen zijn beperkt mogelijk, indien er een bijdrage wordt geleverd aan de ontwikkeling van de POG ter plekke.

### **P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen**

Het perspectief Veerkrachtige watersystemen heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, het winterbed van de Maas en steilere hellingen, voor zover deze geen deel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie in aanvulling op de perspectieven 1 en 2. Binnen de algemene randvoorwaarden, te realiseren via het Limburgs KwaliteitsMenu, zijn er nog steeds mogelijkheden voor ontwikkeling van vooral de grondgebonden landbouw en recreatie, alsmede goed gelegen niet-grondgebonden land- en tuinbouw.

### **P4 Vitaal landelijk gebied**

Het perspectief Vitaal landelijk gebied omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw. In Noord- en Midden Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij (zie POL-aanvulling Reconstructieplan, paragraaf 0).

### **P5a Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme**

Het perspectief Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Dit kunnen oude bouwlanden zijn, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en/of gebieden met een landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn o.a. stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, en (onder voorwaarden) voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische en niet-agrarische gebouwen. De landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw. Nieuwvestiging van niet-grondgebonden landbouw is niet mogelijk in P5a gebieden. Via de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten. In Noord- en Midden Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij (zie POL-aanvulling Reconstructieplan, paragraaf 0).

### **P5b Dynamisch landbouwgebied**

Gestreefd wordt naar een verdere ontwikkeling van de niet-grondgebonden landbouw geconcentreerd in het perspectief Dynamische landbouwgebied (P5). Het betreft de concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de

landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, en combinaties daarvan. Hier wordt de ruimte geboden voor een duurzame, optimale ontwikkeling van deze vormen van landbouw. Dit is van provinciaal belang. Een goede landschappelijke inpassing van het betreffende concentratiegebied glastuinbouw of landbouwontwikkelingsgebied en bescherming van de aanwezige omgevingskwaliteiten gelden daarbij als randvoorwaarden, net als het bereiken van een basiskwaliteit voor milieu en water. Dit vraagt de nodige aandacht gezien het intensieve karakter van de ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen van de landbouw in de landbouwontwikkelingsgebieden wordt bij de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu een kwaliteitsbijdrage op gebiedsniveau nagestreefd. Zoals in het Reconstructieplan verder is uitgewerkt wordt in het plangebied slechts incidentele nieuwvestigingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen geboden.

### **P6a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg**

Met perspectief P6 worden plattelandskernen aangegeven. Deze plattelandskernen zijn veelal kleinschalig en de grotere steden en kernen hebben dan ook vaak een verzorgende functie ten opzichte van de plattelandskernen. Om de vitaliteit van deze kernen te behouden dient er ruimte te komen voor nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden. Zo moet er ruimte komen voor de opvang van de lokale woningbehoefte, dienen winkels en publieksvoorzieningen behouden te blijven, moet er ruimte komen voor lokaal en deels regionaal georiënteerde bedrijvigheid en dient de kern goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer.

Het is belangrijk om bovenstaande punten op een dergelijke manier te benaderen dat de oplossingsrichting overeenkomt met de aard van de streek. Dat wil zeggen, er dient een terughoudend groeibeleid geformuleerd te worden, zodat grootschalige economische activiteiten in principe uitgesloten worden. Dit beleid komt ook voort uit het nationale Bundelingsbeleid (Nota Ruimte) en het voormalige Contourenbeleid van de provincie Limburg (POL-aanvulling Contourenbeleid).

### **P7 Corridor**

De grotere wegen die onderdeel zijn van (inter-)nationale infrastructuurnetwerken, met de bijbehorende vrijwaringstroken, maken deel uit van het perspectief Corridor. Ook bij toenemende verkeersdruk dient het belang van een goede bereikbaarheid van de stadsregio's gewaarborgd te zijn. Een groene inrichting langs de transportassen laat ruimte voor toekomstige uitbreidingen van de infrastructuur en voorkomt de aaneengesloten ontwikkeling van zichtlocaties. Tevens kunnen zo knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit, geluidhinder en externe veiligheid en verkeersveiligheid in aangrenzende woon- en werkgebieden worden beperkt.

### **P8 Stedelijke ontwikkelingszone**

Het perspectief Stedelijke ontwikkelingszone omvat landbouwgebieden tussen bestaand stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur. Deze functies zijn belangrijk voor het welzijn van de bewoners en vangen een deel van de stedelijke recreatiedruk op. Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden.

### **P9 Stedelijke bebouwing**

Het perspectief stedelijke bebouwing omvat de bestaande stedelijke bebouwing binnen de grens stedelijke dynamiek. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk binnen dit perspectief opgelost te worden. Hierbij moet wel gelet worden op het watersysteem

van het stedelijk gebied. Verder dient er met speciale aandacht gekeken te worden naar centrumgebieden en levendige gebieden met een sterke menging van functies. Dit vanwege de grote variatie in leef- en werkmilieus, maar ook vanwege de milieukwaliteit, die afgestemd dient te worden op de aard en functie van het deelgebied.

### **Groene, blauwe en kristallen waarden**

Het plangebied beschikt over diverse omgevingswaarden. Binnen het POL2006 wordt onderscheid gemaakt tussen kristallen, groene en blauwe waarden. Kristallen waarden zijn te beschermen kwaliteiten van lucht, bodem en water. Groene waarden betreffen te beschermen kwaliteiten van flora en fauna. Blauwe waarden tenslotte omvatten te beschermen specifieke kwaliteiten van het waterhuishoudingssysteem.

## **2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu**

Bij realisatie van woningen buiten de rode contour (m.u.v. hergebruik van vrijkomende bebouwing) is het Limburgs Kwaliteitsmenu aan de orde. Essentie hiervan is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. De beoogde ontwikkelingen moeten niet alleen zelf goed ingepast worden in het landschap en de landbouwstructuur, maar bovendien gepaard gaan met een "compensatie" van het verlies aan omgevingskwaliteiten. Deze kwaliteitsbijdragen dragen bij aan de realisatie van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (P2) of andere door gemeenten aan te geven omgevingskwaliteiten. Naast de realisatie van extra natuur en landschapselementen en het opruimen van ontsierende bouwwerken, worden óók mogelijkheden gezien voor bijdragen aan de realisatie van het gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan, recreatieve ontsluiting van de directe dorpsomgeving, herstel van cultuurhistorische waarden e.d.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is ook aan de orde voor ontwikkelingen van andere functies buiten de contour, waarvan na weging van alle relevante aspecten geconcludeerd is dat zo'n ontwikkeling buiten de contour aanvaardbaar is. Het Limburgs Kwaliteitsmenu bestaat om die reden uit meerdere modules, ondermeer voor landbouw, toeristisch-recreatieve functies, landgoederen, woningen, bedrijven, uitbreidingen van werklocaties en woongebieden buiten de contouren. Per module wordt in de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu uitgewerkt hoe de kwaliteitsbijdrage kan worden bepaald, alsmede de aard van de te realiseren kwaliteitsverbeterende maatregelen. Uitvoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu gebeurt door de gemeenten in een structuurvisie. De Provincie ondersteunt onder meer in de vorm van jaarlijks te actualiseren normbedragen en bij de organisatie van de monitoring. Een goede inrichting en ontsluiting van het landelijk gebied is belangrijk voor landbouw, toerisme en de bewoners. Voor initiatieven met betrekking tot agrarische bouwkvavels en bouwwerken wordt zoveel mogelijk ontwikkelingsruimte geboden voor volwaardig agrarische bedrijven rekening houdend met de omgevingskwaliteiten, mits de gebiedskwaliteit als geheel er op vooruit gaat. Hergebruik van vrijkomende (agrarische of niet-agrarische) bebouwing in het buitengebied voor wonen, of kleinschalige vormen van bedrijvigheid is mogelijk mits gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing, de monumentale/architectonische kenmerken worden gerespecteerd, de bouwmasa niet toeneemt, er geen negatieve milieueffecten of belemmeringen optreden voor nabijgelegen functies, en er geen verstoring optreedt van het bundelingsbeleid voor wonen en werken. Uitgangspunt is dat overtollige gebouwen zoveel mogelijk worden gesloopt.



### 2.3 POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Aanleiding voor de POL-aanvulling is het aanwijzen van het Heuvelland Zuid-Limburg als Nationaal landschap in de op 17 mei 2005 door het parlement vastgestelde Nota Ruimte. Het doel van deze POL-aanvulling is om in zo kort mogelijk bestek te zorgen voor de implementatie van het rijksbeleid met betrekking tot nationale landschappen in het provinciale omgevingsbeleid, het POL-stelsel. In het Nationaal landschap Zuid-Limburg beslaat het gehele landelijke gebied Zuid-Limburg tot en met de voormalige gemeente Susteren, uitgezonderd de gebieden stedelijk dynamiek (POL-stadsregio's).

De Nota Ruimte geeft als kernkwaliteiten voor het gebied aan:

- het reliëf;
- het groene karakter;
- de schaalcontrasten; van zeer open (plateaus) naar besloten (hellingen en beekdalen).

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

- de kenmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen.

### 2.4 Landschapsvisie Zuid-Limburg

De in 2007 gereedgekomen Landschapsvisie Zuid-Limburg kan formeel niet worden gezien als een beleidsstuk, maar dient veel meer als inspiratiebron voor landschapsherstel en landschapsontwikkeling. De geomorfologische gegevens en de cultuurhistorische ontwikkeling door de eeuwen heen en de (restanten van) de grotere landschappelijke structuren, vormen de context waarbinnen nieuwe landschappelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De landschapsvisie legt de nadruk op de continuïteit en herkenbaarheid van structuren en geeft zonder dat er sprake is van een blauwdruk voorbeelden voor de detailinvulling en inpassing van nieuwe stenige ontwikkelingen binnen de landschappelijke omgeving. Voor deze structuurvisie, die wat Susteren eo. betreft, gelegen is binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, zijn de denkbeelden uit de Landschapsvisie van belang geweest.

### 2.5 Landschapskader Noord – en Midden Limburg

De provincie Limburg heeft het Landschapskader Noord – en Midden Limburg opgesteld. Dit is van belang voor het gebied Echt e.o. In het landschapskader zijn handvatten gegeven ter verhoging van de verschillende in Limburg aanwezige landschappelijke kwaliteiten om daarmee de dagelijkse leefomgeving van vele mensen en ook van planten en dieren een kwaliteitsimpuls te geven.

Het Landschapskader heeft tot doel op een beknopte wijze inzicht te geven in het hoe en waarom van het huidige landschap en daarmee grip te krijgen op de kansen die dat zelfde landschap biedt voor de toekomst. Het vormt hiermee een inspiratiebron om tot kwaliteitsverbeteringen te komen voor het Noord- en Midden-Limburgse landschap. Aan de hand van zowel kenmerkende beelden van de huidige situatie als aansprekende ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst inspireert het Landschapskader initiatiefnemers en beleidsmakers tot passende ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan een aantrekkelijker landschap om in te wonen, te werken en te recreëren. Initiatiefnemers van zowel aan landbouw en natuur (groene), aan water (blauwe), als aan bebouwing en infrastructuur (rode) gerelateerde ontwikkelingen, kunnen aan de hand van het Landschapskader nagaan welke ontwikkelingen op een bepaalde plek landschappelijk gezien wenselijk en mogelijk zijn.

## 2.6 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering is in het leven geroepen om enkele belangrijke aanpassingen in het POL door te voeren met betrekking tot de verstedelijking in Limburg. Het belangrijkste speerpunt hierbij is de rol van de provincie en de mate waarin ze sturing kan geven bij ontwikkelingen in het kader van verstedelijking. Doordat de provincie met diverse maatschappelijke ontwikkelingen te maken krijgt, zoals bevolkingskrimp, wil de provincie Limburg meer regie hebben over met name plannen met betrekking tot woningvoorraadontwikkeling en ontwikkeling van werklocaties. Daarnaast wil ze een selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen en verstedelijkingsprocessen, een samenhang tussen nieuwbouw en uitleglocaties met revitalisering/herstructurering en meer ruimte voor clusters van bebouwing in landelijk gebied, door middel van het 'nee, tenzij'-principe.

In het bundelingsbeleid van de provincie Limburg wordt voortaan onderscheid gemaakt tussen plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg en plattelandskernen in Zuid-Limburg. De gemeente Echt-Susteren hoort hierbij in zijn geheel tot Midden-Limburg. Ten opzichte van Zuid-Limburg zijn in Noord- en Midden-Limburg de mogelijkheden voor uitleglocaties wat ruimer, indien deze zich bevinden buiten, maar direct grenzend aan de contour. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-regime. De rode contour bevindt zich op de grens van het stads- en dorpsgebied en het landelijk gebied. Gronden die in het vigerende bestemmingsplan een stads- of dorpsbestemming of een uit te werken stads- of dorpsbestemming hebben gekregen worden geacht binnen de contour te liggen, gronden met een buitengebied functie erbuiten. De contouren zijn aangeduid op kaart in de Contourenatlas Limburg.

## 2.7 Provinciale Woonvisie

Gedeputeerde Staten hebben op februari 2011 de Provinciale Woonvisie vastgesteld. Doel van dit beleidsdocument is, om samen met alle partners in de regio's te bereiken dat de juiste woningen op de juiste plaats en op het juiste moment beschikbaar komen. De visie behandelt de bovenlokale en -regionale sturing van de woningmarktontwikkeling (zeker tegen de achtergrond van de veranderende demografische context) en kwalitatieve aandachtspunten als herstructurering, leefbaarheid, duurzaamheid en levensloopbestendigheid. De Woonvisie gaat in op de woonbehoeften van verschillende doelgroepen en specifieke aandachtspunten voor de verschillende regio's en op internationale aspecten van het wonen. Op basis van de provinciale en als uitwerking daarvan de regionale woonvisies, in combinatie met actuele onderzoeken en monitoring van de woningmarkt, worden bestuurlijke afspraken over de woningbouwprogramma's gemaakt.

## 2.8 Programma werklocaties 2010-2020

De ambitie van de provincie is te 'zorgen voor voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit'. Bij het realiseren van deze ambitie wordt gestreefd naar een zo zorgvuldig mogelijk ruimtegebruik en zo min mogelijk aantasting van het landschap, zodat er sprake is van een duurzaam bedrijventerreinbeleid, dat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van Limburg. Met het oog op de kwaliteit en het optimaal benutten van de bestaande voorraad krijgt herstructurering van werklocaties nadrukkelijker de aandacht. Uitgangspunt is dat alle werklocaties duurzaam ontwikkeld, geherstructureerd en beheerd worden.

Er is door de provincie gekozen voor een nieuwe werkwijze om samen met de regio's te komen tot vaststelling (en periodieke bijstelling) van herstructurering- en planningsopgaven.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de vertaling naar concrete locaties en de ontwikkeling en inrichting van deze werklocaties, uitgaande van de opgaven uit het Programma Werklocaties.

Verouderde terreinen, die niet meer voldoen aan de moderne en toekomstige vestigingseisen, kunnen door het in gang zetten van een herstructureringsproces weer op het gewenste kwaliteitsniveau komen.

Met revitalisering van het openbare gebied wordt beoogd om ondernemers te stimuleren tot het plegen van investeringen op eigen terrein. Parkmanagement wordt als voorwaarde gesteld voor het opstarten van een herstructureringsproces, evenals het uitvoeren van een provinciale duurzaamheidsscan in de ontwerpfase. Parkmanagement (kwaliteitshandhaving) en revitalisering (kwaliteitsherstel) dragen ertoe bij dat de verhuisdrang van bedrijven afneemt en de druk om nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen vermindert, de directe ruimtewinst is beperkt. Er komt een herstructureringsfonds van waaruit middelen worden ingezet voor het ondersteunen van herstructureringsinitiatieven.

## 2.9 Limburgse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen

Provinciale Staten hebben de forse ambitie uitgesproken om tot 2020 1000 ha bedrijventerrein te herstructureren. Bij de nieuwe aanpak is het uitdrukkelijk de bedoeling ook de private kavels erbij te betrekken. Dit betekent dat een beroep wordt gedaan op de gevestigde ondernemers of andere marktpartijen om te investeren.

De regionale samenwerking zal verder geconcretiseerd moeten worden. Daartoe zijn regionale programmeringsoverleggen in het leven geroepen in het kader van het POL Programma Werklocaties Limburg 2020. In deze overleggen worden de opgaven voor nieuwe en te herstructureren bedrijventerreinen per regio gebundeld.

Omdat de provincie niet meer wil subsidiëren, maar investeren, heeft ze samen met het LIOF een aparte organisatie opgericht: de Limburgse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen (LHB) BV. De LHB is in staat meer marktgericht en slagvaardig te opereren dan de overheid. LHB zal dan ook nadrukkelijk marktpartijen bij de projecten gaan opzoeken. Dit betekent ook dat veel meer dan tot nu toe het geval is een beroep zal worden gedaan op daadwerkelijke investeringen door ondernemers en vastgoedeigenaren. De LHB beschikt over een eigen budget.

# 3. Sectoraal beleid

## 3.1 Natuur

### 3.1.1 Wet en beleid soortbescherming en gebiedsbescherming

#### Gebiedsbescherming

Sinds 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 van kracht die de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden bundelt. Daarmee zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet 1998 verwerkt.

Naar verwachting zal halverwege 2012 de gebiedsbescherming, de soortenbescherming en de de belangen uit de Boswet worden samengevoegd in de nieuwe Wet natuurbescherming.

### Beschermde gebieden

De volgende gebieden zijn aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet 1998:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan (structuurvisie) waarin de EHS is geregeld. Binnen het plangebied buitengebied Echt-Susteren is alleen sprake van een Natura 2000-gebied op basis van de Habitatrichtlijn.

### Vergunning

Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Hierdoor is in Nederland een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden. Meestal verlenen Gedeputeerde Staten van de provincies de vergunningen.

### Instandhoudingsdoelen

De omvang van de effecten wordt getoetst aan de instandhoudingsdoelen van het betreffende beschermde gebied. Deze doelstellingen zijn opgenomen in de aanwijzingsbesluiten en de beheersplannen. In het aanwijzingsbesluit van het Natura 2000-gebied staat vanwege welke soorten (en habitatten) en om welke reden het gebied is aangewezen. De instandhoudingsdoelstellingen van een gebied mogen niet worden geschaad.

## 3.1.2 Provinciaal beleid – Ecologische Hoofdstructuur

### Ecologische Hoofdstructuur

De EHS is een samenhangende structuur van gebieden met een speciale natuurkwaliteit (doelen). Die structuur, de ecologische hoofdstructuur, moet biodiversiteit en duurzame natuurkwaliteit in Nederland waarborgen. De EHS is een beleidsconcept dat zijn wortels heeft in het Nationaal Natuurbeleidsplan van 1990 en vervolg heeft gekregen in de Nota Ruimte van 2006. Provincies zijn verantwoordelijk voor de realisering van de EHS. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is dit in 2006 als beleidsdoel opgenomen en ingebed in begeleidende gebieden (P2 tot en met P5).

### Beschermde gebieden

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS, P1) bestaat uit kerngebieden: grote aaneengesloten natuurgebieden met een hoge kwaliteit zoals boscomplexen en rivierdalen. Of een gebied deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur is mede van belang voor het vaststellen van kwetsbare gebieden in de zin van de Wet ammoniak en veehouderij. In het POL2006 heeft de provincie de Ecologische Hoofdstructuur vastgesteld (P1).

### Bescherming

Voor de EHS geldt het beschermings - en compensatieregime uit de Nota Ruimte, zoals uitgewerkt in de spelregels bij de EHS (Beleidskader voor compensatiebeginsel, EHS-saldobenadering en herbegrenzen EHS). Ingrepen bij EHS-gebieden worden door het bevoegd gezag, het college van Gedeputeerde Staten van de provincie, getoetst bij een ruimtelijke procedure. Wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS mogen niet worden aangetast. Aantasting wordt alleen verdedigbaar geacht als aantoonbaar is dat het project van groot openbaar belang is en er geen redelijk alternatief bestaat. Hier geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-principe. De aantasting moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Restschade moet

worden gecompenseerd. In het kader van het convenant tussen het Interprovinciaal Overleg en de rijksoverheid zal de provincie de EHS opnieuw begrenzen. Dat proces loopt nog tijdens het tot stand komen van dit document (zie POL-herziening, hierna).

### 3.1.3 Soortenbescherming

#### Beleid

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Deze soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. Deze zorgplicht betekent dat een ontheffing van het verbod op verstoren (of erger) alleen kan worden verleend, als geen afbreuk wordt gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort. Deze voorwaarde geldt voor alle beschermde soorten.

De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten. In een toelichting zijn deze soorten opgenomen in tabellen. Voor soorten uit tabel I geldt een vrijstellingsregeling van de verboden. Voor soorten uit tabel 2 en voor vogels geldt een vrijstelling als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Als niet wordt gewerkt volgens een gedragscode, kan voor de soorten uit tabel II ontheffing van de verboden worden verleend als geen sprake is van economisch gewin en als zorgvuldig wordt gehandeld. Voor de soorten uit tabel III kan bij ruimtelijke ontwikkeling ook ontheffing worden verleend. Er mag dan geen afbreuk worden gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort en een redelijk alternatief voor de ingreep moet ontbreken. Ook voor ontheffing van het verstoren van vogels gelden deze voorwaarden.

### 3.1.4 POL-herziening op onderdelen EHS

De doelstelling van de POL-herziening EHS is te komen tot een helder onderscheid in de natuurbeleidscategorieën van rijk en provincie: de rijks EHS uit de Nota Ruimte en de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG, voorheen die delen van de PES die geen EHS zijn) dat tevens logisch doorwerkt in de POL perspectieven en andere beleidsvelden (wateren, milieubeleid). De EHS wordt als onderdeel van de POL-herziening EHS nauwkeuriger begrensd. Dat betekent vooral voor plantoetsing een verduidelijking. De EHS uit de POL-herziening geldt hierbij als nadere detaillering van de globaal begrensde EHS uit de Nota Ruimte. Daarnaast vergroot het door differentiatie van het beschermingsregime, in met name de POG, de mogelijkheid van maatwerk bij ruimtelijke ontwikkelingen. In mindere mate geldt dit ook voor delen van de EHS. Met de POL-herziening EHS wordt invulling gegeven aan de instrumenten EHS saldobenadering en Herbegrenzen uit de Nota Ruimte. Het plangebied beslaat de gebieden in de provincie die zijn aangegeven als Ecologische Hoofdstructuur (EHS, tevens POL perspectief 1) of Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG, tevens POL perspectief 2).

### 3.1.5 Provinciale Beleidsnota Natuur en landschapsbeheer 2010-2020

De belangrijkste beleidsaanbevelingen zijn samengevat:

- o maak meer herbegrenzing van de EHS mogelijk en zorg voor een grootschalige actualisatie van de EHS;
- zorg ervoor dat groene tegenprestaties ook in de EHS gerealiseerd kunnen worden;
- ontwikkel Cultuurlandschapsfondsen voor het vergoeden van groenblauwe diensten;

- ontwikkel regelingen voor groenblauwe diensten in nauwe samenwerking met de stichting IKL, de LLTB en gemeenten;
- actualisatie van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen.

Al deze aanbevelingen worden in de voorliggende beleidsnota opgepakt en in beleid omgezet. Andere belangrijke zaken die met deze beleidsnota aangepakt worden zijn:

1. de problemen rond het op tijd realiseren van de EHS;
2. de wens om burgers en gemeenten sterker te betrekken bij natuur en landschapsbeheer en -bescherming;
3. de noodzaak om actiever te sturen op de realisatie van ontsnipperingsmaatregelen bij rijkswegen, provinciale wegen en gemeentelijke wegen;
4. het actualiseren van het provinciaal beleid ten aanzien van soortenbescherming, inclusief het actualiseren van het overzicht van bedreigde soorten in Limburg.

### 3.1.6 Biodiversiteit

Biodiversiteit is de biologische verscheidenheid van levende zaken, zoals de verscheidenheid van alle vormen van leven op aarde zijn. Biodiversiteit is voor belangrijk. Het zorgt voor de productie van zuurstof, de afbraak van dode dieren en planten, de bestuiving van planten (waaronder landbouwgewassen), waterzuivering en het beheersen van plagen. Voor de mens zorgt biodiversiteit voor voedsel, bouw materiaal, brandstof (hout), grondstoffen voor kleding (zoals katoen) en natuurlijk medicijnen. Biodiversiteit draagt bij aan technologische innovatie, inkomsten (WOZ-waarde, recreatieve bedrijvigheid) en meer welzijn.

De Coalitie Biodiversiteit 2010 heeft op verzoek van de VN een verklaring opgesteld om het jaar van de biodiversiteit te ondersteunen. De provincie Limburg heeft met de ondertekening verklaard zich aan te sluiten bij de Coalitie Biodiversiteit 2010.

### 3.1.7 Natuurontwikkelingen

Teneinde de bedreigingen voor de natuur te keren, de natuurwaarden te beschermen en te versterken moeten de natuurgebieden met elkaar in samenhang worden gebracht door ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden, verbindingzones en versterking en vergroting van bestaande natuurgebieden. Met deze doelstelling zijn de EHS (P1) en de POG (P2) opgezet. Op deze wijze komen vergelijkbare leefmilieus voor soorten op bereikbare afstanden van elkaar te liggen en versterken ze de natuurwaarden van de grote natuurgebieden.

Door de aanleg van bufferzones zoals de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (P2) kan de invloed van vooral de landbouw (bemesting, gebruik bestrijdingsmiddelen en wateronttrekking) op de grotere natuurgebieden zoveel mogelijk worden vermeden en gereduceerd. Daarnaast kunnen de natuurwaarden binnen de gemeente worden versterkt door de ontwikkeling van nieuwe natuurterreinen, het herstellen van landschapselementen en een verandering van het beheer.

## 3.2 Water

### 3.2.1 Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas

Op basis van Europese, landelijke en provinciale beleidsuitgangspunten, waaronder de Europese Kaderrichtlijn Water en het nationale Waterbeleid in de 21e eeuw / Nationaal Bestuursakkoord Water, is beleid geformuleerd door het waterschap. Dit beleid is opgenomen in het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015. Het Waterbeheersplan bevat beleidsvoornemens voor de periode tot 2015 en een globale kijk naar de verdere toekomst. Het Waterbeheersplan is als juridische planvorm geregeld in de Waterwet. Deze



Waterwet is in december 2009 in werking getreden en verder uitgewerkt in de provinciale Waterverordening Limburg. Het Waterbeheersplan is richtinggevend voor het door het waterschap te voeren beleid en beheer. Het beleid van het Waterschap Roer en Overmaas en Waterschapsbedrijf Limburg is afgestemd op het Provinciaal Omgevingsplan (POL) en op het landelijk waterbeleid.

### 3.2.2 Grondwaterbescherming

Grondwateronttrekkingen zijn geregeld in de Waterwet, de Omgevingsverordening Limburg en de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. De provincie Limburg is het bevoegde gezag bij grondwateronttrekkingen voor industriële onttrekkingen >150.000 m<sup>3</sup> per jaar, voor de openbare drinkwatervoorziening (WML) en voor bodemenergiesystemen (koude-warmte-opslag). Het waterschap is bevoegd in alle andere gevallen.

Ter bescherming van het grondwater zijn grondwaterbeschermingsgebieden aangewezen. In het plangebied komt een grondwaterbeschermingsgebied voor. In het gebied kan het grondwater veilig en schoon stromen naar het puttenveld waaruit het grondwater wordt gewonnen. Het beleid voor het grondwaterbeschermingsgebied is gericht op het feit dat het grondwater een zodanige kwaliteit behoudt dat het geschikt is als grondstof voor de drinkwatervoorziening en andere hoogwaardige toepassingen.

### 3.2.3 Provinciale Stroomgebiedsvisie

Voor het plangebied geldt de provinciale Stroomgebiedsvisie. In deze Stroomgebiedsvisie is aangegeven welke maatregelen noodzakelijk zijn om de kans op wateroverlast en calamiteiten tot een minimum te beperken. De Stroomgebiedsvisie Limburg bevat de visie van de gezamenlijke Limburgse waterbeheerders, om het regionale watersysteem (alle Limburgse oppervlaktewateren behalve de Maas en hoofdvaarwegen) op orde te brengen. Het op orde brengen houdt in dat aan een aantal normen voor wateroverlast wordt voldaan, de natuurlijke veerkracht van het watersysteem wordt hersteld en dat wordt geanticipeerd op een toename van de neerslag door klimaatveranderingen. De Stroomgebiedsvisie is in september 2003 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg.

### 3.2.4 Keur Waterschap Roer en Overmaas

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving. Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. Voor meer informatie over de Keur wordt gemakshalve verwezen naar de website van het Waterschap Roer en Overmaas.

### 3.2.5 Nationaal Bestuursakkoord Water

Mede vanwege de verwachte klimatologische veranderingen moet het watersysteem op de toekomst worden voorbereid. In het Nationaal Bestuursakkoord Water is vastgelegd dat het watersysteem in 2015 op orde moet zijn. Bij de zorg voor waterkeringen staat de veiligheid voorop. De waterkeringen langs de Maas blijven daarvoor op de afgesproken hoogte en sterkte. Tevens zorgt het waterschap voor een goede bescherming van de bebouwde omgeving, mede door een omvangrijke stedelijke wateropgave. Daarnaast speelt water een rol als drager van het landschap en voor het ecologisch functioneren. Gestreefd wordt naar een goed functionerend, veerkrachtig watersysteem.

### 3.2.6 Gemeentelijk Waterplan

De gemeente Echt-Susteren wil, in samenwerking met Waterschap Roer en Overmaas en het Waterschapsbedrijf Limburg, het watersysteem en de waterketen op orde hebben en houden. Hiervoor heeft de gemeente een waterplan opgesteld. Het doel van het waterplan is het vastleggen van de gemeenschappelijke lange termijn visie van de gemeente Echt-Susteren, Waterschap Roer en Overmaas en de overige waterpartners. De visie omvat alle wateraspecten binnen de gemeente en dient te worden uitgewerkt naar een concreet en pragmatisch uitvoeringsprogramma. Dit waterplan beslaat de periode 2010-2027.

### 3.2.7 Schoon inrichten

Naast het voorkomen van wateroverlast door voldoende waterberging en drooglegging is ook een goede waterkwaliteit erg belangrijk. Negatieve effecten op de waterkwaliteit kunnen worden voorkomen door het in acht nemen van verschillende maatregelen, afhankelijk van het soort plan.

Met behulp van de aanleg van natuurvriendelijke oevers wordt gestreefd het zelfreinigend vermogen van het watersysteem te verbeteren.

### 3.2.8 Bijzondere wateren en overige voorzieningen

In het kader van het Waterbeleid 21e eeuw (WB21) is vastgesteld dat het huidige watersysteem op veel plaatsen onvoldoende ruimte biedt om de hevige neerslag door klimaatverandering te kunnen verwerken. Er is sprake van waterbergingstekort.

Provincie Limburg is verantwoordelijk voor de grotere bergingsopgaven. Deze bergingsopgaven zijn vastgelegd in de provinciale Stroomgebiedsvisie. De kleinere wateropgaven liggen bij het schap. Er is een normenstudie uitgevoerd, waaruit blijkt in welke gebieden er een (grote) wateropgave ligt (zoekruimte voor waterberging). Deze opgave is voor het plangebied in Gemeente Echt-Susteren klein en beperkt zich tot het verbreden en/of het treffen van voorzieningen van natuurvriendelijke oevers voor een aantal beken. Daarbij is opgemerkt dat waterberging niet een doel op zich is, maar onderdeel is van een pakket aan maatregelen ter verbetering van de natuur- en waterkwaliteit in de aangewezen watergangen.

### 3.2.9 Provinciale Milieuverordening

De in onze gemeente aanwezige waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden zijn beschermd door middel van de Provinciale Milieuverordening (PMV). Binnen grondwaterbeschermingsgebieden geldt een verbod of meldingsplicht voor bepaalde activiteiten.

De PMV heeft met name ruimtelijke consequenties op het gebied van nieuwvestiging van bedrijvigheid. De bestaande bedrijven in de kern zijn op basis van de regelgeving in de PMV beperkt in hun mogelijkheden. In grondwaterbeschermingsgebieden is nieuwvestiging van mogelijk vervuilende bedrijvigheid (bedrijven die zijn opgenomen in bijlage 10 van de PMV) niet toegestaan.

## 3.3 Landbouw

### 3.3.1 Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg

Het reconstructiebeleid is gericht op een duurzame toekomst voor landbouw binnen een aantrekkelijk landschap en met geringere milieubelasting voor natuurgebieden. De zonerings intensieve veehouderij, met onderscheid naar landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden, is vastgelegd in de POL-aanvulling Reconstructieplan (2004). De voormalige gemeente Echt valt onder Reconstructieplan Noord

en Midden Limburg, de voormalige gemeente Susteren valt onder het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

### **Extensiveringsgebieden**

In extensiveringsgebieden geldt het beleid dat de intensieve veehouderij er op termijn wordt afgebouwd. Uitbreiding is toegestaan binnen het bestaande bouwvlak.

### **Verwevingsgebieden**

Verwevingsgebieden kennen een sterke vermenging van functies (o.a. landbouw, toerisme en recreatie) met diverse waarden in het buitengebied (zoals water, landschap en natuur). Doel voor deze gebieden is dat deze functies en waarden zich naast elkaar ontwikkelen en elkaar onderling versterken. Door nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in verwevingsgebieden niet toe te laten wordt ervoor gezorgd dat het verweven karakter van de gebieden behouden blijft en dat landbouwontwikkelingsgebieden het meest aantrekkelijk worden voor echt grootschalige ontwikkelingen. Groei van bestaande bedrijven is wel mogelijk, waarbij het LKM een belangrijke rol speelt.

### **Landbouwontwikkelingsgebieden**

In de landbouwontwikkelingsgebieden kunnen bestaande intensieve veebedrijven groeien en is er ruimte voor nieuwe (of verplaatsende) bedrijven. Ruimtelijke concentratie van de intensieve veehouderij in gebieden die zowel bedrijfseconomisch als wat betreft omgevingskwaliteit duurzaam zijn, is hierbij het uitgangspunt. Waar mogelijk wordt gestreefd naar een verdergaande samenwerking tussen de bedrijven.

### **3.3.2 Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen 2011**

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

In de beleidsregels teeltondersteunende voorzieningen 2011 heeft de provincie Limburg haar beleid ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen vastgelegd. In haar beleidsregel stelt de provincie de volgende criteria ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen:

- permanente teeltondersteunende voorzieningen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd, met uitzondering van hagelnetten en containervelden;
- via een afweging volgens de 'module agrarisch nieuwvestiging en uitbreiding' uit het Limburgs Kwaliteitsmenu dienen de maatregelen bepaald te worden voor een goede landschappelijke inpassing en waterinfiltratie danwel retentie waarbij tevens de (eventuele) kwaliteitsverbeterende maatregelen worden bepaald;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogen niet meer dan 6 maanden in het jaar aanwezig zijn en dienen na de teelt van het veld verwijderd te worden;
- bij aanvragen voor het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen is advies verplicht van een onafhankelijke regionale kwaliteitscommissie. Voor het oprichten van hagelnetten is het niet verplicht advies in te winnen bij een dergelijke commissie maar de gemeenten worden geadviseerd dit wel te vragen in landschappelijke waardevolle gebieden.

## 4. Regionaal beleid

### 4.1 Regiovisie Midden-Limburg

Het doel van de Regiovisie Midden-Limburg is het aangeven van de koers voor krachtige investeringen in de regio. De doelen waarop de regiovisie Midden-Limburg zich richt, zijn versterking van de regionale economie, versterking van de sociale structuur, versterking van het vestigingsklimaat, versterking van de regionale positionering en profilering met het uitgangspunt migratiesaldo bevolking is nul. De visie leidt tot prioriteiten op de terreinen infrastructuur, zorgstructuur, toerisme en recreatie, wonen, bedrijvigheid en landbouw, natuur en landschap.

Met betrekking tot het wonen is regionale samenwerking noodzakelijk vanwege de dreigende bevolkingskrimp. Ingezet wordt op het creëren van nieuwe woonmilieus met een gedifferentieerd aanbod zowel in de steden als het platteland.

Samengevat richt de visie zich op drie gebiedsdekkende programmatische enveloppen waar onder een vitaal platteland waarbij gericht wordt op de ontwikkeling van een gezond ecosysteem. Daarnaast wordt een toeristisch-recreatief programma opgesteld gericht op het fysiek en economisch verbinden van de verschillende toeristisch-recreatieve trekkers in Midden-Limburg. Ten slotte wordt gericht op een differentiatie van woonmilieus en voorzieningen in Midden-Limburg in het kader van vitale kernen.

### 4.2 Regionale woonvisie 2010-2014

De gemeente Echt-Susteren heeft voor de periode 2010-2014, samen met de gemeenten Roermond, Maasgouw, Roerdalen en Leudal-Oost, een Regionale Woonvisie Midden-Limburg Oost opgesteld. Deze woonvisie besteedt onder andere aandacht aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de regio. Bij het maken van dit beleid kijken de gemeenten in de regio onder andere naar de bestaande woningvoorraad, prognoses huishoudens en bevolkingsgroei. Het betreft een actualisatie van de regionale woonvisie 2006-2010.

Onlangs is gestart met een tweede actualisatie van deze woonvisie. Deze actualisatie komt naar verwachting in 2013 gereed. Centraal staan de demografische ontwikkelingen, met name bevolkingskrimp en vergrijzing. Dat betekent dat de groei van het aantal inwoners in deze regio langzaam afneemt. Daarnaast is er sprake van een beperkte toename van het aantal huishoudens in de regio. Dit is een gevolg van gezinsverdunding. Uit onderzoek is gebleken dat in 2024 het maximaal aantal huishoudens wordt bereikt. Vanaf dan is de krimp van het aantal huishoudens merkbaar en is er geen uitbreiding van woningen meer nodig om te voorzien in de woningbehoefte. In de woonvisie is een woningbouwplanning voor de komende periode opgenomen.

### 4.3 Regionaal woningmarktonderzoek

De uitkomsten van het woningmarktonderzoek (Companen, 2009) geven een beeld van de kwalitatieve regionale woningbehoefte. De kwaliteit van de woningvoorraad wordt steeds belangrijker waardoor vernieuwing van de woningvoorraad noodzakelijk blijft. Herstructureringsmaatregelen (zoals sloop, verkoop en renovatie) zijn nodig om de kwalitatieve mismatch tussen bestaande voorraad en behoefte te herstellen. De behoefte aan 'wonen met zorg' neemt toe. Zelfstandige woningen met zorg op afroep hebben de voorkeur. Levensloopbestendig bouwen vergroot de mogelijkheden om zolang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Aanvullend onderzoek naar de bestaande voorraad kan inzicht bieden in de mate waarin woningen geschikt kunnen worden gemaakt als zorgwoningen.

Het regionaal woningmarktonderzoek doet uitspraken op het niveau van gemeenten en van de afzonderlijke kernen. Voor de demografische ontwikkeling zijn de E'tilprognoses 2008 gebruikt.

Voor Echt-Susteren kan geconcludeerd worden dat nieuwbouw voor eigen behoefte vooral moet inspelen op de seniorenhuisvesting. Dit kan zowel in de huur- als in de koopsector. In de huur vooral in de grondgebonden nultredenwoningen, in de koopsector vooral in grondgebonden nultredenwoningen als appartementen. Nieuwbouw van eengezinswoningen in de koopsector mag, maar is strikt genomen niet noodzakelijk als de doorstroming volledig op gang komt. Dit zal niet zondermeer gebeuren, dus kan er ook in dat segment aanbod in de nieuwbouw gecreëerd worden.

#### **4.4 Herstructureringsagenda Midden-Limburg**

Deze herstructureringsagenda brengt alle 18 te herstructureren bedrijventerreinen in Midden-Limburg in beeld. Binnen Echt-Susteren betreft het de terreinen Wolfskoul, De Loop en Dieterderweg. Voor elk terrein is bekeken op welke wijze de kwaliteit verbeterd kan worden, welke kosten daarmee gepaard gaan, hoe deze kosten gedekt kunnen worden en welke prioriteit wordt toegekend aan het aanpakken ervan. OML, LHB en vijf regiogemeenten (Leudal, Roerdalen, Roermond, Echt-Susteren en Maasgouw) hebben samen de agenda tot stand gebracht. Op hoofdlijnen zijn procesafspraken gemaakt die in de komende periode nader worden uitgewerkt. Zo wordt overlegd met andere gemeenten om te bezien of de scope naar een breder Midden-Limburs perspectief kan worden gebracht. De agenda fungeert ook als regionale leidraad voor inzet van menskracht en middelen. Voor 2011-2012 is in regionaal verband gekozen te starten met (het in onze gemeente gelegen) bedrijventerrein De Wolfskoul. Om de herstructureringspotentie hiervan duidelijk te krijgen is hiervoor als eerste concreet traject een Masterplan en uitvoeringsplan opgesteld.

## 6 Toelichting op kwaliteitsbijdragen per ontwikkeling

Om bij niet-gebiedseigen ontwikkelingen naast de ruimtelijk-landschappelijke basisinpassing de aanvullende bijdrage te kunnen bepalen heeft de provincie drempelwaarden bepaald. Deze geven een verplicht minimum aan. Een gemeente kan afhankelijk van de lokale omstandigheden daar een opslag bovenop zetten (drempel+waarde). Eventueel kan dit per landschappelijk deelgebied verschillen. Een gemeente kan echter niet voor een lagere bijdrage kiezen. De drempelwaarden zijn bij de verschillende ontwikkelingen zo gekozen dat in het algemeen projectmatige ontwikkelingen er niet door worden gefrustreerd en dat bij solitaire ontwikkelingen vestiging in het buitengebied niet aantrekkelijker wordt dan die in de kernen en op de bedrijventerreinen. De uitgangssituatie van de grond is van belang voor het bepalen van de kwaliteitsbijdrage en de te leveren kwaliteitsverbeteringen. De drempelbedragen gaan uit van open gronden zonder bijzondere situaties, zoals ernstige bodemsaneringen of aanwezige bebouwing.

Onderstaande tekst geeft informatie over de kwaliteitsbijdragen die in Echt-Susteren gevraagd worden bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. De nummers corresponderen met de nummers van de ontwikkelmodules als genoemd in par. 4.8 en tabel 3 in par. 6.7.

### 1. Landgoederen

In het LKM wordt als drempelwaarde voor de oprichting van landgoederen (zowel nieuwe bebouwing als in bestaande bebouwing) de ontwikkeling van 2,5 tot 10ha. (afhankelijk van de situatie) groen voorgesteld. Deze drempelwaarde wordt voldoende geacht en hanteren wij ook als norm, zeker gezien het feit dat de ontwikkeling van een nieuw landgoed slechts zeer zelden voorkomt.

### 2 en 3. Toerisme en recreatie

In het LKM wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedseigen en niet-gebiedseigen toerisme en recreatie. Voor gebiedseigen recreatie en toerisme is in het LKM als drempelwaarde 5x te realiseren verharding en bebouwing in nieuw groen opgenomen. Voor niet-gebiedseigen toerisme en recreatie dient een financiële bijdrage van € 25/m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak te worden geleverd.

De drempelwaarde bij niet-gebiedseigen recreatie hogen we voor kleinschalige leisure op naar €35/m<sup>2</sup> Bvo en bij grootschalige leisure naar €150,- m<sup>2</sup> Bvo. Dit omdat we vooral streven naar gebiedseigen, extensieve vormen van recreatie. De aantasting van het buitengebied bij een niet-gebiedseigen ontwikkeling is groter dan bij een gebiedseigen ontwikkeling. Dit rechtvaardigt het vragen van een hogere compensatie. In het geval van gebiedseigen recreatie en toerisme kunnen zich situaties voordoen waarin de realisatie van groen op de locatie zelf niet voor de hand ligt (bv. in open gebieden) danwel niet mogelijk is terwijl deze realisatie wel wenselijk wordt geacht. In dat geval kan gekozen worden voor een geldelijke bijdrage in een fonds. Voor de bepaling van de omvang van de bijdrage wordt aangesloten bij de nota 'Voorbeelden kwaliteitsgroen Provinciale Ontwikkelingszone Groene Waarden' van november 2005 van de provincie Limburg. In deze nota wordt onderbouwd aangegeven dat de gemiddelde kosten voor het ontwikkelen van 1ha. groen € 50.000,- bedragen. Dit komt overeen met een bedrag van € 5/m<sup>2</sup> te ontwikkelen groen. Bij een realisatie van 5 x m<sup>2</sup> verharding en bebouwing in groen dient derhalve compensatie plaats te vinden van € 25 per te ontwikkelen m<sup>2</sup> verharding en bebouwing. Dit bedrag wordt gebruikt voor compensatie in groen.

#### **4 t/m 7. Agrarische bedrijven**

Agrarische bedrijven (intensieve veehouderij, glastuinbouw, akkerbouw, grondgebonden bedrijven, tuinbouw) horen in beginsel thuis in het buitengebied. Bij uitbreiding van deze bedrijven is de methode van toepassing als hierboven beschreven. Hij is vergelijkbaar met de oude 'Bouwblok op maat-plus' (BOM+)-methode van de provincie Limburg. Het komt neer op de lijn 'hoe groter de uitbreiding van het bouwblok en/of hoe kwetsbaarder of waardevoller het omliggende landschapstype, hoe hoger de bijdrage'. Om de m<sup>2</sup>-bijdrage te kunnen omrekenen naar een financiële bijdrage is gebruikt gemaakt van een gemiddelde prijs voor realisatie van groen. Deze prijs is gebaseerd op de methode van de Bosgroep (zie bijlage). In bovenstaande tekst en voorbeelden is deze methode reeds verwerkt.

#### **8 t/m 11. Uitbreiding niet-aan-het-buitengebied-gebonden bedrijven**

Voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied die willen uitbreiden is in het LKM een drempelwaarde van € 35,- per m<sup>2</sup> opgenomen. Wij hanteren deze drempel ook, maar maken daarbij een onderscheid tussen twee situaties:

Uitbreiding boven het percentage dat het bestemmingsplan toelaat, maar binnen het bestemmingsvlak: hiervoor dient een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd in de vorm van landschappelijke inpassing, sloop of ontwikkeling van groen. Om de hoeveelheid van deze kwaliteitsbijdrage te kunnen kwantificeren wordt aangesloten bij de drempelwaarde zoals deze is opgenomen in het LKM: € 35,- per m<sup>2</sup> bestemd bedrijfsterrein.

Uitbreiding van het bestemmingsvlak van het bedrijf: dergelijke uitbreiding is in beginsel alleen toegestaan als het bedrijf geen mogelijkheden heeft om te verplaatsen naar een bedrijventerrein of (kern)winkelgebied. In dat geval zal per m<sup>2</sup> nieuw bestemmingsvlak een bijdrage moeten worden geleverd van € 70,- per m<sup>2</sup> nieuw bestemd bedrijfsterrein. Indien er zeer groot verhard oppervlakte wordt gerealiseerd binnen het nieuwe bestemmingsvlak, waardoor de bijdrage onevenredig hoog wordt, wordt bezien of er maatwerk kan worden geleverd. In dat geval zal er ook een aangepaste bestemming worden toegepast zoals verkeersdoeleinden of onbebouwd terrein. Het is niet de bedoeling dat dit terrein op termijn bebouwd wordt.

#### **12. Nieuw (solitaire) woning in het buitengebied**

In het LKM wordt voor nieuwe woningen uitgegaan van een drempelwaarde van € 100,- per m<sup>2</sup> uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming en bij appartementen van €125,- per m<sup>2</sup> uitgeefbaar bvo. Voor uitbreiding van bestaande woningen is in het LKM geen drempelwaarde opgenomen. Eerder in deze structuurvisie is aangegeven dat, in aansluiting op het provinciaal beleid dat nieuwe woningen in het buitengebied enkel nog toestaan zijn in of nabij bebouwingsclusters of -linten, zeer terughoudend wordt omgegaan met het realiseren van nieuwe woningen in het buitengebied. Het realiseren van nieuwe woningen wordt in beginsel alleen nog maar toegestaan indien dit nodig is om een ruimtelijke ontwikkeling te stimuleren die meerwaarde heeft voor het buitengebied, zoals het verdichten van een kenmerkende lintstructuur. In de praktijk betekent dit dat het bouwen van nieuwe woningen in de meeste gevallen zal worden toegepast in samenhang met sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen. Uitgaande van de realisatie van een bouwkael van 500m<sup>2</sup> zou een bijdrage geleverd moeten worden van €50.000,- (drempelbedrag provincie). Dit kan gecompenseerd worden door de sloop van 2000m<sup>2</sup> bebouwing (2000 x € 25,- = € 50.000). Het drempelbedrag wordt niet verhoogd, omdat Echt-Susteren veel kenmerkende lintbebouwing heeft.



### 13. Uitleglocatie/projectmatige woningbouw

Voor uitbreiding van woongebieden is in het LKM een bedrag van € 5,- per m<sup>2</sup> exploitatiegebied als drempelwaarde opgenomen. Uitbreiding van woongebieden aansluitend aan de rode contour vindt in de regel plaats omdat dit vanuit volkshuisvestelijk oogpunt gewenst is dan wel omdat dit om landschappelijke redenen wenselijk is. Daarnaast geldt voor deze uitbreiding van de kernen dat tevens de nota kostenverhaal van toepassing is. Wij kiezen ervoor de kwaliteitsbijdrage te verhogen naar €130,-/m<sup>2</sup> uitgeefbaar kaveloppervlak bij grondgebonden woningen en naar €165,- /m<sup>2</sup> uitgeefbaar bvo bij appartementen. Dit omdat we een prikkel willen afgeven om verdere versterking in het buitengebied tegen te gaan en willen focussen op inbreiding en herstructurering.

### 14. TOV buiten bouwblok

In het LKM is het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen in gebieden met enkel agrarische waarden niet opgenomen. En wordt daar dus ook geen drempelwaarde gesteld. Wij sluiten ons daarbij aan. Volstaan kan worden met het treffen van kwaliteitsverbeterende maatregelen om de voorzieningen ter plekke in te passen of om elders in het landschap de kwaliteit te versterken. In gebieden met meer dan alleen agrarische waarden of bij ontwikkelingen die leiden tot een bouwblok groter dan 1,5ha is naast kwaliteitsverbeterende maatregelen ook een aanvullende kwaliteitsbijdrage verplicht.

### 15. Omzetting VAB of CHW-bebouwing

In de provinciale VAB-regeling is opgenomen dat er mogelijkheden zijn om nieuwe economische dragers op het agrarisch bedrijf te ontwikkelen of er woningen in te realiseren, mits dit op een kwalitatief goede wijze gebeurt. Ook de invulling van monumentale panden is op deze wijze mogelijk. Wij breiden dit laatste uit naar alle cultuurhistorisch waardevolle panden als aangeduid op de diverse bestemmingsplankaarten. Pas wanneer er sprake is van uitbreiding van het bebouwd oppervlak van een VAB of cultuurhistorisch waardevol pand geldt dat een kwaliteitsbijdrage van €15,-/m<sup>2</sup> betaald moet worden, dan wel geldt het LKM/GKM-kader dat het beste aansluit bij de functie die de uitbreiding omvat. Dit kan bijvoorbeeld zijn het LKM/GKM-kader ten aanzien van uitbreiding en nieuwvestiging agrarische bedrijven. Dit is de meest voordelige module. We willen immers behoud van de agrarische functie (incl. verbrede land- en tuinbouw) stimuleren, omdat het een gebiedseigenfunctie betreft. Verder geldt bij uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een horeca- of bedrijfsfunctie een hogere financiële bijdrage ter waarde van €35,-/m<sup>2</sup>, bij uitbreiding met een niet-aan-het-buitengebied-gebonden solitair bedrijf €35,-/m<sup>2</sup> binnen bouwvlak en €70,-/m<sup>2</sup> buiten bouwvlak, bij uitbreiding met appartement(en) €135,-/m<sup>2</sup> bvo etc.

### 16. Toevoeging van overige gebouwde functies

In het LKM is opgenomen dat ook voor functieverandering van een niet voor (permanente) bewoning bestemd pand naar 'woning' een kwaliteitsbijdrage nodig is. Doel daarvan is verdergaande versterking in het buitengebied te minimaliseren of financieel te belasten, zodat er elders kwaliteitsverbeterende maatregelen doorgevoerd kunnen worden. De hoogte van de bijdrage is maatwerk. De gevolgen van de nieuwe bestemming moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Aansluiting moet worden gezocht op vergelijkbare modules in het LKM/GKM.

## 7 Speerpunten stedelijk gebied

Tabel 4 ‘speerpunten stedelijk gebied’ en de bijbehorende kaart(en) benoemen kwaliteitsverbeterende plannen en projecten (zijnde infra en gebouwen) ten aanzien van het stedelijk gebied. Hieronder vallen bijvoorbeeld het opstarten van diverse herstructureringen (incl. eventueel benodigde sloop) en verbeteringen aan de infrastructuur.

Over het algemeen zullen deze voorstellen geen geld opleveren, maar juist geld kosten. Ze zullen gefinancierd worden vanuit de gemeentelijke begroting met eventuele cofinanciering door derden of door ontwikkelaars. Er zijn zowel projectideeën als (reeds gestarte) concrete projecten opgenomen.

Projecten uit het Meerjaren Infrastructuur Programma (MIP) zonder ruimtelijk-stedenbouwkundige impact zijn niet opgenomen. Wel zal er nauwe afstemming zijn tussen het MIP en de in onderstaande tabel genoemde punten.

### Beschrijving speerpunten stedelijk gebied (gebouwen en infra)

---

#### 1 Centrum Echt

Hoofddoel is te komen tot een krachtig, duurzaam functionerend centrum waar ondernemers een rendabele onderneming kunnen voeren en consumenten uit de eigen gemeente en de omliggende regio een gevarieerd aanbod aan producten en voorzieningen aantreffen. De aandacht is gericht op het tegengaan van leegstand, het doen aan citymarketing, het verbeteren van de bewegwijzering vanaf A2 en parkeerplaatsen, het blijvend verbeteren van de openbare ruimte (waar mogelijk refererend aan cultuurhistorische aspecten als het zijn van een middeleeuws stadje met grachten én met aandacht voor parkeerplaatsenproblematiek) en het creëren van hoogwaardige verbindingen tussen de diverse onderdelen van het centrumgebied.

---

#### 2 De Valk

Herstructurering van het cultuurhistorisch (meest) waardevolle (deel van de) voormalige dakpannenfabriek De Valk. Hergebruik in de vorm van centrumvoorzieningen in breedste zin des woords, woonateliërs (bijzondere vormen van wonen en werken), theater, overdekte markt voor streekproducten, bioscoop, poppodium, verzamelgebouw voor startende ondernemers, toonzalen, horeca, groen en zorgvoorzieningen ([zie ook par. 3.10](#)).

---

#### 3 Voormalige LTS Echt

Herstructurering van de voormalige schoollocatie met aangrenzende infrastructuur. De locatie ligt aan de historische weg, Kerkveldsweg-West, die diagonaal door het stedelijk gebied loopt. Deze weg is een belangrijke langzaamverkeersroute voor o.a. schoolgaande jeugd. In de woonwijk Kerkveld is in de openbare ruimte weinig groen aanwezig en ook van een duidelijke groenstructuur is geen sprake. De groenplekken die er zijn, liggen versnipperd in de wijk. Door de herinrichting van de Kerkveldsweg-West en aankleding van de ruime profielen van de Julianastraat en Emmastraat met een bomenrij, kan een koppeling tot stand gebracht worden tussen de diverse groenplekken. Hierdoor ontstaat een duidelijke groenstructuur. Gezien de ligging van het voormalig schoolgebouw, op loopafstand van het zorgcentrum “de Egthe” is deze locatie een aangewezen plek voor zorgwoningen.

---

---

#### 4 Herstructurering woningbouwlocatie Pr. Bernardstraat/ de Graaf

Woongood 2-Duizend is voornemens de bestaande woningen te vervangen door nieuwbouwwoningen, die voldoen aan de hedendaagse bouw- en woontechnische eisen. Door tevens de aangrenzende infrastructuur herin te richten wordt een belangrijk deel van de route Stationstraat-Nieuwe Markt Echt Centrum geherstructureerd. Versterking van deze belangrijke aanlooproute naar het kernwinkelgebied zal het kernwinkelgebied ten goede komen.

---

#### 5 Voormalige LHNO-school hoek Julianastraat/Emmastraat

De ruimtelijke structuur in de Emmastraat wordt onderbroken door een parkeervoorziening. Dit beeld wordt versterkt door de verschillende bouwblokken en functies in de directe omgeving. Door herontwikkeling van deze oude schoollocatie incl. aanpak van de aangrenzende infrastructuur kan de ruimtelijke structuur ter plaatse worden versterkt. Tevens worden door het aanbrengen van een bomenstructuur in de Emmastraat twee belangrijke assen (Kerkveldsweg-Oost en Julianastraat) ruimtelijk met elkaar verbonden.

---

#### 6 Bocage

Door de herontwikkeling van deze locatie wordt een leegstaand fabriekscomplex gesaneerd. Momenteel is het complex door de schaal van de bedrijfsgebouwen en bedrijfsbestemming is niet verweven in de ruimtelijke structuur van de directe omgeving. Door de langdurige leegstand en de slechte staat van onderhoud van de aangrenzende infrastructuur heeft de locatie nu een desolate uitstraling. Door herontwikkeling van deze locatie wordt het gebied verweven in de ruimtelijke structuur en wordt inhoud gegeven aan de behoefte aan ruime bouwkavels en vrije-sectorbouw. Door herontwikkeling van deze locatie wordt de ontsluiting van de algemene begraafplaats verbeterd en kan het stedelijk gebied middels een nieuwe groenstructuur verbonden worden met het buitengebied.

---

#### 7 Locatie voormalig schoolgebouw Heerweg

Door het gesloten karakter van dit terrein is onderhavige locatie niet verweven in de ruimtelijke structuur van de wijk Schilberg (kern Pey). Door het marginale onderhoud heeft het complex een desolate uitstraling, die versterkt wordt door de gedateerde inrichting van de openbare ruimte. Door herontwikkeling van deze locatie met tegelijkertijd herinrichting van de aangrenzende infrastructuur, wordt het gebied verweven in de ruimtelijke structuur van de wijk Schilberg. Tevens kan inhoud worden gegeven aan de lokale behoefte aan levensloopbestendige huur- en zorgwoningen.

---

#### 8 Locatie hoek Heerweg - Kerkveldsweg-Oost

Door de ontwikkeling van deze locatie kan de stedenbouwkundige structuur ter plaatse worden verbeterd. Door de bouw van grondgebonden levensloopbestendige woningen in het goedkope segment, wordt inhoud gegeven aan de lokale woningbehoefte. Tevens wordt inhoud gegeven aan het gemeentelijk beleid betreffende verkoop van 'reststroken' openbaar groen.

---

---

## 9 Voormalige dakpannenfabriek Cuypers

Deze locatie is gelegen aan de oostzijde van de kern Schilberg. Het terrein wordt aan alle kanten omringd door woningbouw. Aan de oostzijde ligt de Rijksweg-Noord. Hierdoor heeft het gebied momenteel een gesloten karakter en is het niet verweven met de ruimtelijke structuur van Schilberg. Door herontwikkeling van deze locatie en de bouw van woningen die aansluiten op de lokale behoefte van de kern Schilberg (bv. levensloopbestendige huurwoningen) kan dit project een belangrijke rol vervullen in het op orde brengen van de bestaande woningvoorraad. Momenteel zijn er geen concrete plannen voor deze locatie voorhanden.

---

## 10 Apollo

Deze locatie is centraal gelegen in het kernwinkelgebied van Echt. Door de langdurige leegstand heeft deze locatie een desolaat beeld en daardoor een negatieve uitstraling op het kernwinkelgebied en het aangrenzende woongebied in de Edith Steinstraat. Door herontwikkeling van deze locatie met centrumvoorzieningen kan het zuidelijke deel van het kernwinkelgebied functioneel versterkt worden en het woonmilieu in de Edith Steinstraat verbeterd. De locatie zal dan ruimtelijk ook (weer) meer een onderdeel vormen van de ruimtelijke structuur van de kern Echt.

---

## 11 Expo

De locatie wordt gekenmerkt door een gedateerd gebouw (medio 1975) en de achterkant van de bebouwing die gelegen is aan de Bovenstestraat. Door de architectuur van het gebouw en de rommelige inrichting van de achterkanten van de bebouwing aan de Bovenstestraat is het gebied matig geïntegreerd in de ruimtelijke structuur en heeft het een negatieve uitstraling op het woonmilieu van de woningen in de directe omgeving. Door een herstructurering van het openbaar gebied en de opstallen kan de ruimtelijke structuur worden versterkt en het aangrenzend woonmilieu verbeterd.

---

## 12 Clarastraat

Deze locatie is een onderdeel van het stadsvernieuwingsgebied 'Kern Peij'. Door realisatie van deze locatie met dagwinkels en 4 appartementen wordt de stedenbouwkundige opzet ter plaatse afgerond en de functionele structuur van de kern Peij versterkt.

---

## 13 't Thaal

Uitbreidingsgebied tussen Peij en Hingen met een accent op een tweetal zorgcomplexen. De wijk is de afgelopen jaren ontwikkeld met woningbouw voor meerdere doelgroepen. Er resteert nog een niet gerealiseerd woningbouwprogramma van 65 eengezinswoningen in de koopsfeer waarvan 23 woningen in het duurdere segment.

---

---

#### 14 Weyenpasweg

Dit (ruimte-voor-ruimte-)project is één van de uit te werken onderdelen binnen het Dorpsontwikkelingsplan St. Joost. Doelstelling is een hoogwaardig ingericht woongebied met met circa zes vrijstaande woningen op ruime kavels. Door een open bebouwingsstructuur en een krachtige groenstructuur sluit het plan aan op het landelijke karakter van de Weyenpasweg en zijn omgeving. Door de groenstructuur in het plangebied wordt het plan verweven met het aangrenzende buitengebied. Door ontwikkeling van deze locatie wordt deels inhoud gegeven aan de behoefte aan ruime bouwkavels voor woningbouw met particulier opdrachtgeverschap en deels aan de behoefte aan vrije-sectorwoningen op ruime kavels.

---

#### 15 Op de Baant/Op de Kamp

Uitleggegebied in de kern St. Joost. Voor een deel van dit gebied (rood op de kaart) is een initiatiefplan ontwikkeld door WoonGoed 2-Duizend voor de bouw van 8 tot 12 woningen voor de woningbehoefte uit het dorp St. Joost. Het project maakt onderdeel uit van het Dorpsontwikkelingsprogramma St. Joost.

---

#### 16 Centrum St. Joost

Dit betreft de locatie van het huidige gemeenschapshuis 't Trefpunt. Deze locatie komt eventueel vrij als er een nieuw gemeenschapshuis gerealiseerd wordt bij de Kloosterhoeve. Op deze locatie zijn 4 tot 6 seniorenwoningen in de huursfeer gepland. Stichting gemeenschapsbelangen (eigenaar) brengt deze locatie in, in het kader van het deelplan Kloosterhoeve. De huurwoningen worden gerealiseerd door WoonGoed 2-Duizend.

---

#### 17 Verbouw en nieuwbouw Kloosterhoeve

Gedacht wordt aan een combinatie van nieuwbouw van een gemeenschapshuis, bouw van een 4- tot 5-tal vrije-sectorwoningen en restauratie en uitbreiding van de kloosterhoeve tot zorgvoorziening voor ouderen en verstandelijk gehandicapten. Door deze brede gecombineerde aanpak kan de monumentale kloosterhoeve worden gerestaureerd en wordt een beeldbepalend monument voor St. Joost behouden.

---

#### 18 Brugweg Ruimte-voor-Ruimte

Aan de Brugweg zijn nog twee ruimte-voor-ruimte-kavels te koop. Ten aanzien van deze locatie zijn bindende afspraken gemaakt met de Provincie.

---

#### 19 Star Potato

Dit is een herstructureringslocatie in de kern Peij (wijk Sleek) van het voormalig bedrijf Star Potato. Voor deze locatie is door WoonGoed 2-Duizend een woningbouwplan ontwikkeld van in totaal 21 woningen (7 starterswoningen en 14 duurdere eengezinswoningen).

---

---

## 20 Herstructurering kern Maria Hoop

In het centrum van Maria Hoop zijn er mogelijkheden tot herstructurering van het bedrijfspand Van Wandelen inclusief de nabijgelegen locatie van café 't Centrum. Genoemde locaties bieden de mogelijkheid tot de bouw van 8 tot 10 woningen. Concrete planvorming is op dit moment niet aan de orde, omdat een eerste plan financieel niet haalbaar is gebleken.

---

## 21 Schellaertstraat

Potentiële uitleglocatie Maria Hoop. Er zijn geen concrete plannen voor deze locatie voorhanden.

---

## 22 Diergaarderstraat/Schellaertstraat

Potentiële uitleglocatie Maria Hoop. Er zijn geen concrete plannen voor deze locatie voorhanden.

---

## 23 Molenweg

Particulier bouwinitiatief van 2 woningen. Betreft herstructurering van een voormalige caravanstalling.

---

## 24 Kloostercomplex Koningsbosch

Voor het kloostercomplex langs de Prinsenbaan is een woningbouwprogramma ontwikkeld voor 40 tot 50 woningen. De planvorming ligt stil in afwachting van de resultaten van een haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot de toekomstige functies van het voormalige kloostergebouw dat samen met het kloosterpark deel uitmaakt van het complex. WoonGoed 2-Duizend is eigenaar van het complex ([zie ook 24](#)).

---

## 25 Klooster Koningsbosch

WoonGoed 2-Duizend, de Provincie Limburg en de gemeente doen onderzoek naar een geschikte en haalbare nieuwe functies voor het voormalige kloostergebouw. Het kloostergebouw omvat 10.000m<sup>2</sup>. De nadruk voor herontwikkeling ligt bij behoud van de (belangrijkste delen van het) kloostergebouw.

---

## 26 Verlengde Karel V-straat

Deze locatie is een braakliggend terrein dat gelegen is tussen de Karel V-straat en de Prinsenbaan. De locatie is momenteel niet verweven in de ruimtelijke structuur van de kern Koningsbosch. Door ontwikkeling van deze locatie wordt de ruimtelijke structuur ter plaatse afgerond en wordt inhoud gegeven aan de lokale woningbehoefte. Tevens wordt een verbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd tussen de basisschool / gymzaal en de Prinsenbaan. Er ligt een woningbouwprogramma voor in totaal 14 woningen: 2 koopwoningen langs de Prinsenbaan, en 6 koopwoningen voor starters en 6 huurwoningen voor senioren aan de verlengde Karel V-straat.

---

---

### 27 Herstructurering hofje Karel V-straat

Het bestaande hofje met seniorenwoningen in de Karel V-straat komt in aanmerking voor herstructurering. De betreffende seniorenwoningen (12) zijn verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd.

---

### 28 Koningsplein Koningsbosch

Het Koningsplein wordt heringericht. Ter plaatse wordt een buurtsuper gerealiseerd van ongeveer 350m<sup>2</sup> met bovenwoning en een 4-tal eengezinswoningen voor starters. De wegen en het riool van de aan het plein grenzende Philips II-straat worden eveneens vernieuwd.

---

### 29 Op den Driessen

Potentieel uitbreidingsgebied voor Koningsbosch. Voor deze locatie zijn geen concrete plannen voorhanden.

---

### 30 Zorglocatie Mariaveld/ Hospice Susteren

De locatie is gelegen in de wijk Mariaveld in de kern Susteren en betreft het pand 'Marialaan 2' met bijbehorend erf. Van oorsprong behoorde dit voormalig kloostercomplex tot de Congregatie van de Heren Lazaristen. Het klooster is aangemerkt als rijksmonument. Doelstelling van de beoogde herontwikkeling van deze locatie is om (in elk geval een deel van) het voormalig kloostergebouw, door het geven van een nieuwe functie, te behouden als monument. Op het bijbehorende erf zijn door de initiatiefnemer zorgappartementen voorzien. Daarbij is het streven het bijbehorende erf toegankelijk te maken en ruimtelijk een onderdeel te laten zijn van de ruimtelijke structuur van de wijk Mariaveld.

---

### 31 Reinoud van Gelderstraat (locatie Reinoudhal, Kompenie)

Aan de noordzijde van de Reinoud van Gelderstraat vindt nieuwbouw van de sporthal plaats en staat de voormalige jongensschool de Kompenie op de nominatie om verkocht te worden. Bij de nieuwbouw van de sporthal wordt ook het openbaar gebied aangepakt. Het gebied wordt omringd door beeldbepalende bomen. Door herinrichting met een overwegend groene uitstraling wordt in het stedelijk gebied van Susteren een groenstructuur gerealiseerd die een verbinding vormt tussen het centrumgebied en de maatschappelijke voorzieningen. In de gebiedsvisie wordt het gebied aangeduid als de Groene Strip.

---

### 32 Reinoud van Gelderstraat (locatie Majoor Evansschool/gezinsvervangend tehuis)

De zuidkant van de Reinoud van Gelderstraat wordt gevormd door een braakliggend terrein en een leegstand gebouw. Deze locatie wordt deels ingevuld door de realisatie van een gezondheidscentrum. In het resterende deel is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen of zorgappartementen. Ook hiervoor geldt dat de overwegend groene uitstraling gehandhaafd moet blijven.

---



---

### 33 Winkelhart Susteren

Het centrum van Susteren is dringend aan herstructurering toe. Het voorzieningenniveau gaat omlaag, er is veel leegstand en dichtgetimmerde panden, er is niet voldoende parkerergelegenheid en verkeerstechnisch is het geen geheel. In de gebiedsvisie Susteren is vastgelegd dat de gemeente niet zelf gaat ontwikkelen of eigendom verwerft, maar investeert in voorwaardenscheppende en faciliterende elementen die voor ondernemers uitnodigend zijn om te investeren in eigen ontwikkelingen, die passen binnen de door de gemeente gestelde kaders. Het is wenselijk daarbij de openbare ruimte te versterken, waarbij bijvoorbeeld aangehaakt kan worden bij het gegeven dat Susteren een Middeleeuws stadje was met grachten.

---

### 34 Oude Rijksweg Noord

De Oude Rijksweg Noord is toe aan vernieuwing. Nadat in de jaren '80 van de vorige eeuw de provinciale weg om Susteren is gelegd, heeft deze weg altijd het uiterlijk van een grote doorgaande weg behouden. Technisch is deze weg in slechte staat en het riool is inmiddels bijna 50 jaar oud. Het ontwerp van de recent heringerichte Oude Rijksweg Zuid geldt als uitgangspunt voor het ontwerp van de Oude Rijksweg Noord: een dorpsweg met trottoirs en aan beide zijden ruimte voor groen. In overleg met de bewoners is gekozen om fietspaden naast de trottoirs en los van de rijweg te realiseren.

---

### 35 Middelveld

Dit is een potentieel uitbreidingsgebied voor de kern Susteren. Op dit moment is er voor dit gebied geen concrete planvorming, omdat er nog veel woningbouwlocaties aan de 'binnenkant' van de kern zijn om in de lokale woningbehoefte te voorzien. Zoals in de gebiedsvisie SusterenPlus aangegeven heeft het gebied daarom een lage prioriteit.

---

### 36 Koppelveld

Dit is een potentieel uitbreidingsgebied voor de kern Dieteren. Dit is ook als zodanig opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Op dit moment is er voor dit gebied geen concrete planvorming.

---

### 37 Vleutstraat

Dit is een mogelijk inbreidingsgebied voor de kern Dieteren. Op dit moment is er voor dit gebied geen concrete planvorming.

---

### 38 Kerkstraat Dieteren

Aan de Kerkstraat in de kern Dieteren ligt een leegstaand bedrijfspand. Door de lange leegstand en de verschijningsvorm van de bebouwing heeft het complex een negatieve uitstraling op het woonmilieu in de directe omgeving en een desolate uitstraling op de stedenbouwkundige structuur. Door herstructurering kan de locatie verweven worden met de bestaande ruimtelijke structuur van de kern Dieteren en kan inhoud gegeven worden aan de lokale woningbehoefte.

---

---

#### 39 Steenakker Roosteren

Mogelijke inbreidingslocatie voor Roosteren. Er is nog geen concreet plan voorhanden.

---

#### 40 Hoogveld Roosteren

Mogelijke herstructureringslocatie. Er is nog geen concreet plan voorhanden.

---

#### 41 Hoeffaert

Potentiële uitbreidingslocatie voor de kern Roosteren. Op dit moment is er voor dit gebied geen concrete planvorming, omdat er ook kansen lijken te zijn aan de 'binnenkant' van de kern om in de lokale woningbehoefte te voorzien. Op verzoek van de raad worden momenteel de (on)mogelijkheden voor bebouwing verkend, m.n. in relatie tot het Barro.

---

#### 42 Hoekstraat Roosteren

Inbreidingslocatie voor de kern Roosteren. De locatie is in uitvoering.

---

#### 43 Bronnenberg

Het betreft een bedrijfspand waar bedrijfsactiviteiten uitgevoerd worden die niet goed aansluiten op de directe omgeving die vooral een woonfunctie heeft. Sanering van de bedrijfsactiviteiten zal het woonmilieu verbeteren. Er is geen concreet plan voorhanden.

---

#### 44 Herstructurering schoollocatie burg. Willemschool

Door de geplande nieuwbouw van een nieuwe basisschool op de locatie van de sporthal, is het huidige schoolgebouw niet meer noodzakelijk voor onderwijsdoeleinden. Door een integrale herontwikkeling, inclusief de locatie waarin de kinderopvang gehuisvest is, kan de ruimtelijke structuur ter plaatse verbeterd worden en kan inhoud gegeven worden aan de kwalitatieve woningbehoefte van Nieuwstadt. De planvorming is nu in de oriënterende fase en gaat uit van 30 woningen. Deze locatie maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken met WoonGoed 2-Duizend over het DOP Nieuwstadt.

---

#### 45 Kloppend hart Nieuwstadt

In het kader van het DOP Nieuwstadt wordt er nagedacht over mogelijkheden om de Markt in Nieuwstadt te versterken met maatschappelijke en economische functies en horeca. Het is wenselijk daarbij de openbare ruimte te versterken, waarbij bijvoorbeeld aangehaakt kan worden bij het gegeven dat Nieuwstadt een Middeleeuws stadje was met grachten.

---

#### 46 Elsenenwal

Het betreft een woningbouwplan van WoonGoed 2-Duizend van 7 woningen.

---

#### 47 Witham

Dit woningbouwproject (26 woningen) is in uitvoering en voor een deel gerealiseerd.

---

---

#### 48 **Krekelzank**

Op de sportpark Krekelzank in Nieuwstadt staat de sporthal de Sijrp en liggen de sportvelden van FC Ria en tennisvereniging Nieuwstadt. In aanvulling op deze voorzieningen wordt op de Krekelzank een nieuwe basisschool gerealiseerd. Om de overcapaciteit aan gemeentelijke binnensportaccommodaties te verminderen wordt op termijn op deze locatie een kleinere sportaccommodatie gerealiseerd.

---

#### 49 **Haverterstraat**

Particulier initiatief. Potentiële herstructureringslocatie in de kern Koningsbosch. Het betreft een voormalige bloemisterij/tuincentrum.

---

#### 50 **Flecken**

Deze locatie is een bedrijfspand waarin voorheen een woninginrichtingszaak gevestigd was. Momenteel ligt het pand leeg. Achter de hoofdbebouwing ligt (aan de Tiendschuur) nog de opslagloods. Het erf heeft een gedateerde inrichting. Aan de Tiendschuur ligt eveneens een garagebedrijf en op de hoek Oude Rijksweg Noord / Tiendschuur is een restaurant gevestigd. Het gebied heeft door de verschillende functies met ieder een eigen verschijningsvorm en gebruik van het bijbehorend erf een rommelige indruk. Dit beeld wordt versterkt door de parkeerdruk ter plaatse. Door een integrale herontwikkeling van dit gebied kan de ruimtelijke structuur en het woonmilieu in de directe omgeving verbeterd worden. Tevens kan inhoud gegeven worden aan de kwalitatieve woningbehoefte van de kern Susteren.

---

#### 51 **Olmstraat**

Dit plan is nagenoeg afgerond. Er zijn nog 3 onbebouwde percelen. Door de realisatie van deze percelen, wordt de stedenbouwkundige structuur op een logische wijze afgerond.

---

#### 52 **Herstructurering bedrijventerrein De Wolfskoul**

Dit terrein is gelegen aan de noordkant van de kern Susteren. Het wordt in de periode 2012-2022 geherstructureerd, in lijn met de voorstellen uit het Masterplan Wolfskoul (2011) en het bijbehorend uitvoeringsplan. Doel van de herstructurering is te komen tot een goed functionerend bedrijventerrein dat ruimte biedt aan bedrijven uit onze regio. Dit wordt bereikt door de ruimtelijke, fysieke en beheersmatige maatregelen zoals vastgelegd in het uitvoeringsplan te realiseren.

---

#### 53 **Herstructurering bedrijventerrein Dieterderweg**

Dit terrein is gelegen ten westen van de kern Susteren. Het is in de herstructureringsagenda Midden-Limburg (2011) aangemerkt als één van de 18 te herstructureren terreinen. In regionaal verband heeft dit terrein momenteel geen prioriteit (er wordt eerst ingezet op het terrein Wolfskoul). Doel en inhoud van de herstructurering worden te zijner tijd nader bepaald, maar zal met name betrekking hebben op bedrijfslocatieniveau.

---

---

#### 54 Herstructurering bedrijventerrein De Loop

Dit terrein is gelegen aan de westkant van de kern Echt, aansluitend op de A2. Het terrein is in de herstructureringsagenda Midden-Limburg (2011) aangemerkt als één van de 18 te herstructureren terreinen. In regionaal verband heeft dit terrein momenteel geen prioriteit. De gemeente is er gedeeltelijk mee gestart door het nemen van infrastructurele maatregelen. Deze zijn momenteel reeds afgerond. Volgende stap is op bedrijfslocatieniveau het terrein te herstructureren.

---

#### 55 Ontwikkeling diverse bedrijfslocaties, o.a. Ontwikkeling Businesspark M-L

Dit terrein ligt aan de noordkant van Echt in de oksel van de A2 en de A73. Het terrein heette voorheen De Berk II/St.Joost. In maart 2012 is een reserveringsovereenkomst getekend tussen OML en Vastgoedmaatschappij Goodman voor de ontwikkeling en realisatie van het businesspark op ca. 10ha van het totale terrein van 40ha. Op het terrein wordt ruimte geboden aan grootschalige logistieke bedrijvigheid, distributie en industrie.

Een andere te ontwikkelen bedrijfslocatie is het meest westelijk deel van De Loop. Op het terrein aan de westkant van de A2 ten zuiden van Slagmolen zal door de provincie lokaal maatwerk worden verleend aan een eventueel uitbreidingsverzoek van bestaande bedrijven, om zo ten volste de unieke kwaliteiten van haven en afrit A2 te benutten. Voorwaarde is wel dat de noodzaak aangeduid is en invulling gegeven wordt aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'.

---

#### 56 Ontwikkeling In de Bandert

Op basis van de Gebiedsvisie In de Bandert (2012) is het doel in dit complex te komen tot een aantrekkelijk, zich onderscheidend gebied met een combinatie van functies op het vlak van sport, wellness, recreatie en evenementen. Nagedacht zal worden over een toekomstbestendige multifunctionele accommodatie voor diverse sportclubs en over renovatie van het aanwezige zwembad.

---

Tabel 4: Speerpunten stedelijk gebied

## 8 Kwaliteitsverbeterende Projecten (niet-zijnde gebouwen)

Het doel van de landschappelijke projecten is met name gericht op de herkenning en versterking van de zes landschapstypen in Echt-Susteren. Daarnaast zijn er projecten die zich toespitsen op ecologie, groene verbindingen, landschap, cultuurhistorie en recreatie.

Bij stedelijke projecten ligt de nadruk meer op het bevorderen van de leefbaarheid van buurten, wijken en kernen. Hierbij valt te denken aan de ontwikkeling of verbetering van parken en groenstructuren al dan niet in combinatie met recreatieve aspecten zoals wandelverbindingen en speel- sport- en recreatievoorzieningen.

Zowel voor buitengebied (tabel 5) als voor het stedelijk gebied (tabel 6) zijn in onderstaande tabellen projectinitiatieven voorgesteld. Ze zijn grafisch opgenomen op de kaart 'Kwaliteitsverbeterende projecten'. De kaart geeft een globale indruk van de ligging van een project. Alle projecten zijn additioneel ten opzichte van de huidige (in de begroting opgenomen) plannen. Bij de uitwerking van de kwaliteitsverbeterende projecten worden bestaande rechten gerespecteerd en zal naar een voor alle betrokken partijen zo geschikt mogelijke uitvoering gezocht worden.

Per project is de uitvoeringsgereedheid (UG) aangeduid. Hierbij is een onderscheid gemaakt in drie categorieën:

1. makkelijk haalbaar, realiseerbaar omdat geld, grond en goodwill beschikbaar is of relatief eenvoudig beschikbaar kan komen.
2. mogelijk haalbaar, in gevallen afhankelijk van andere partijen zoals een waterschap.
3. nu niet haalbaar, afhankelijk van bestuurlijke keuzes, financiële consequenties in gevallen erg groot.

Deze tabellen en de kaart hebben een dynamisch karakter: bij de herziening van Deel C van deze structuurvisie wordt gezien of projecten moeten worden toegevoegd of afgevoerd.

Bij daadwerkelijke uitvoering van een genoemd project zal in een vroeg stadium gezien worden welke partners betrokken kunnen of moeten worden. Voor projecten die gelegen zijn nabij rijksinfrastructuur of in het rivierbed van de Maas is dat bijvoorbeeld Rijkswaterstaat. Bij woningbouwprojecten kan het een woningbouwcorporatie zijn.

## Beschrijving Kwaliteitsverbeterende Projecten Buitengebied (niet-zijnde gebouwen)

UG

### 1 Versterking toeristische routestructuren

1

Binnen het hele grondgebied van Echt-Susteren willen we komen tot een versterking van de toeristische routing. Gedacht wordt daarbij aan recreatieve ontsluiting bosgebieden, buitengebied, dorpsranden, Grensmaas en Maasplassengebied. Wat het 'knopenlopen-systeem' betreft is een dekkend netwerk nagenoeg gereed. De eerstvolgende jaren wordt ingezet op het versterken van mountainbikeroutes en ruiters- en/of menroutes.

### 2 Grensmaas

1

De plannen voor de Grensmaas zijn klaar (de uitvoering door het consortium is momenteel vertraagd door de slechte marktafzetmogelijkheden van grind als gevolg van de verlaagde bouwproductie). De ingrepen zullen een zware weerslag hebben op het beeld in het Maasdal. Na afronding zullen de terreinen ingericht worden opgeleverd en blijven er mogelijkheden de riviernatuur her en der te versterken. Met name de "eilanden in het groen" die in het Maasdal worden onderscheiden, bieden mogelijkheden voor compenserende maatregelen achteraf. Te denken valt aan groene en recreatieve ontwikkelingen.

### 3 Opwaardering Diergaarderbos

1

Momenteel worden gesprekken gevoerd met de bewoners van Maria Hoop om het bos ten westen van de Diergaarde aantrekkelijker te maken voor intensiever recreatief gebruik. Onder meer wordt er aangelegd een mindervalidenpad en komt een vandalismebestendige schuilhut uit schanskorven. In het bos zelf zal ingezet worden op een grotere soortenrijkdom door selectief kappen en het creëren van open plekken. Dat komt de bewoners dan weer ten goede, die tevens een picknickveld krijgen en een parkeerplaats voor mindervaliden om het bosgebied te bereiken.

### 4 Het LOG

2

De invulling van het terrein met bedrijven zal op gang komen. De inrichting van het terrein moet subtiel gebeuren om de gevestigde en nieuwe bedrijven landschappelijk goed in te passen. Voorbeeldproject is het bedrijf van Jongen in de uiterste zuidpunt van het gebied. Tevens is het wenselijk dat gezorgd wordt voor goede en veilige ontsluiting voor zowel vrachtverkeer als (recreatief) fietsverkeer van de in het LOG en naar het LOG gaande wegen.

### 5 Faunatunnels/ amfibie geleidingssysteem Schrevenhofweg

2-3

Het overzetten van amfibieën en reptielen van Reigershorst, het duin zuidelijk van de Schrevenhofweg naar het Schrevenhofbroekje is een jaarlijkse activiteit van de vrijwilligers van Echter Landj. Om het verplaatsen van de fauna op een meer natuurlijke en minder arbeidsintensieve wijze te laten gebeuren, wordt voorgesteld om een aantal faunatunnels/ amfibievoorzieningen te realiseren.

### 6 Motte Bolleberg

2

Een masterplan ligt in de kast en is klaar om uitgevoerd te worden. Een simpele variant met een basisuitrusting (infobord, fietsrek, zitbank, subtiel vrijkappen) is relatief gemakkelijk te realiseren, mits toestemming van de eigenaar.

- 
- 7 Motte Koppelberg** 2-3
- Nog een motte in de gemeente Echt-Susteren die opgeknapt en toegankelijk gemaakt kan worden voor publiek. De motte ligt in een hoogstamboomgaard die hersteld moet worden, door middel van een informatiebord met zit- en picknickgelegenheid zal dit cultuurhistorisch object bij een breder publiek bekend kunnen worden.
- 
- 8 Het Leen** 1
- De aantrekkelijkheid van het Leen wordt voor een groot deel bepaald door de kleinschaligheid en de bijna intacte houtwallenstructuur met doorgaande veedreven door landduincomplexen. Door meerdere maatregelen in de bestaande natuur uit te voeren kan het gebied een meer cultuurhistorisch verantwoord beeld krijgen. De maatregelen betreffen herstel, onderhoud en beheer van verschillende elementen (zie kaartje).
- 
- 9 Erfbeplantingen** 2
- Met name in de open delen van het beekdal en in de karakteristieke open recente ontginningen liggen grote stallen en gebouwen extra in het zicht. Door het, in overleg met de eigenaren, strategisch plaatsen van bomen en erfbeplanting kan het soms nogal verrommelde beeld worden opgeknapt en de gebouwen worden ingepast. Op kaart zijn de meest in het oog springende locaties aangeduid. Nader onderzoek is gewenst om meer van dergelijke locaties in beeld te krijgen.
- 
- 10 Inpassen RWZI** 2
- De rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Vloedgraaf is een bron van licht en geluid, die nog meer kan worden ingepakt in het landschap.
- 
- 11 Abdij Lilbosch/Klooster Maria Hoop en omgeving** 1
- De zolders van de beide kloosters zijn beschermde Natura2000-gebieden vanwege de ingekorven vleermuis die hier leeft en overwintert. De vleermuizen fourageren en jagen in het omvangrijke gebied rondom de kloosters met al zijn lanen, bomenrijen en landschapselementen zoals bossen en kleinere elementen. De oriëntatie van de vliegers is gebaseerd op deze lijn- en vlakvormige elementen. Fourageren doen de dieren in met name de open stallen die nu nog in het gebied aanwezig zijn. Herstel, en onderhoud van deze landschappelijke elementen is van belang voor de instandhouding van de in Nederland zeldzame soort.
- 
- 12 Bosranden 't Sweeltje en Munningsbosch** 1
- Het openkappen van de aan de zon geëxponeerde bosranden levert een veelheid aan flora aan fauna op met een relatief eenvoudige ingreep.
- 
- 13 Zuidrand Reigershorst** 1
- Het kappen van bos om op de landduinen weer heide te laten ontstaan, levert landschappelijke winst.
-



- 
- 14 Natuurontwikkeling Hommelheide** 2-3  
Notitie Groene Waarden (GW). Voor de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water is in dit gebied een peilopzet beoogd mede ter bestrijding van de droogte in het IJzerenbos. Door de verhoging van de waterkwantiteit kan er een hoogwaardig natuurgebied ontstaan. Afhankelijk van herinrichting Middelsgraaf en overschakeling naar extensieve landbouw. Tevens schakelpunt in de groenblauwe ladder.
- 
- 15 Het Belsken** 2-3  
Dit project beoogd een ecologische verbinding te realiseren van het Haeselaarsbroek via het Belsken naar het Taterbosch en de Doort. Deze verbinding is onderdeel van de groenblauwe ladder. Ingezet wordt op beekherstel en natuurontwikkeling in combinatie met routestructuren.
- 
- 16 Ecologische verbindingszone, Visie Groene Taille** 2-3  
Het ontwikkelen van een verbindingszone tussen de Middelsgraaf en Vloedgraaf.
- 
- 17 Versterken ecologische ladder** 2-3  
De grensoverschrijdende boszone tussen de Geleenbeek en het plateau herbergt tal van natuurwaarden die versterkt kunnen worden door het bosgebied aan weerszijden van de grens verder te ontwikkelen.
- 
- 18 Een droge sport van de ecologische ladder** 2-3  
Een ecologische verbindingszone tussen het grensbos (zie 19) en de Doort, het Taterbosch en uiteindelijk naar de Maas.
- 
- 19 Missing link** 2-3  
Een initiatief van de natuurparken Ardennen, Eifel en de Kempen. Het doel is om een verbinding van grotere Euregionale natuurparken te realiseren met het Rode beektracé als oostelijk begrenzing.
- 
- 20 Middelsgraaf** 2  
Het herinrichten van de gegraven Middelsgraaf tot een ecologische verbinding en als natte sport van de groenblauwe ladder. Bijzondere aandacht voor de passage van het kanaal en de aansluiting naar de Maas, en bij de kruising met Rijksweg en spoor. Relatie met natuurontwikkeling Hommelheide.
- 
- 21 Renaturering Haeselaarsbroek** 3  
De natte delen in de jonge ontginningen ter plekke van het Haeselaarsbroek zijn agrarisch niet rendabel. Samen met het dempen of de herinrichting van voor de landbouw gegraven lossingen, kon hier natuur ontwikkeld worden en een extra waterretentie opgave worden ingevuld.
- 
- 22 Natuurontwikkeling Spooreplacement Susteren, transferium** 1  
De ontwikkeling van de zuidelijke kop van het emplacement tot natuurtransferium biedt nieuwe kansen voor natuurliefhebbers. Parkeren, overstappen, informeren en ontspannen kan op een plek gecombineerd worden, pal tegen het station van Susteren. Deelproject/ masterplan is gemaakt door Stichting Landschapspark Susteren, financiering ontbreekt, grondpositie moeilijk. Verbinding tussen Doort en 't Hout.
-

- 
- 23 Natuurontwikkeling en routing Spooreplacement Susteren** **3**  
De langgerekte stook van het emplacement biedt nieuwe en bijzondere kansen voor de ontwikkeling van schrale natuur met bijzondere soorten. Een nieuwe recreatieve route is mogelijk vanaf het transferium in het zuiden naar de noordelijker gelegen natuurgebieden.
- 
- 24 Recreatieve doorsteek Susteren-Noord** **2-3**  
Van Susteren zijn er beperkte mogelijkheden om in het Horsterbroek te komen. Een nieuwe doorsteek in het verlengde van de Rijksweg is een interessante aanvulling voor fietsers en wandelaars.
- 
- 25 Recreatieve ontsluiting Susteren Zuid-Oost** **2**  
Het bosgebied ten zuid-oosten van Susteren leent zich nu niet goed om te wandelen en te fietsen, mountainbiken, omdat de wegen veelal doodlopen. Door de wegen/ paden door te trekken voor recreatief verkeer, wordt dit interessante uitloopgebied voor Susteren beter ontsloten.
- 
- 26 Ecopassage Geleenbeek - A2 - Julianakanaal** **3**  
De plek waar de Geleenbeek (die nabij Roosteren ontstaat door samenvloeiing van Geleenbeek, Vloedgraaf en Rode Beek) de A2 en het kanaal passeert is een groot knelpunt voor beekfauna en de mens. Onderzoek naar de mogelijkheden om hier een ecopassage te maken als onderdeel van de ecologische ladder.
- 
- 27 Ladderversterking: herinrichting Geleenbeek** **3**  
De Geleenbeek tussen Holtum en Katsbek biedt nieuwe kansen voor herinrichting, waarmee het beekdal een (beeld)kwaliteitsimpuls kan krijgen en bovendien de ecologische ladder wordt versterkt.
- 
- 28 Herinrichting Rode Beek** **2-3**  
Het kleine bedrijfsterrein aan de Maaseikerweg ligt in het beekdal van de Rode beek. De containers staan hier tot aan de rand van de beek. Herinrichting van het beekdal, zoals dat in het eerste stuk vanaf de rijksweg is gedaan, zou recht doen aan oorspronkelijke beekdal. Als tegenhanger tegen de opdringerige bedrijfsontwikkelingen.
- 
- 29 Ladderversterking: herinrichting Roterbeek** **3**  
Tussen het Slekkerhout, Slek en Gebroek loopt een kleine rechte stroom die kansen biedt voor een kwaliteitsimpuls. De Roterbeek verknoopt dan het kleine bosgebied ten zuiden van Slek met de kernen van Slek en Peij met de Doort.
- 
- 30 Herinrichting Vulensbeek** **2-3**  
De oude oorspronkelijke Vulensbeek is droog komen te vallen door de aanleg van de Pepinusbeek en de Middelsgraaf. De beekbedding van de Vulensbeek is vanaf zijn ontspringen ten zuiden van Slek tot aan de Vlootbeek achter Hingen prachtig opgeknapt tot groene long. De rest van het beektracé biedt aanknopingspunten voor verdere landschappelijke kwaliteitsverbetering, tevens mogelijkheden voor regenwaterberging in de woongebieden.
-

- 
- 31 Beleefbaar maken historische routing trambaan** 1-2  
Vanuit Maasbracht via bestaande landwegen naar De Loop, Ophoven en Roosteren richting Maaseik. Eventueel een aftakking achter de Lindestraat. Doel is het oude tracé opnieuw beleefbaar maken als fiets- of wandelroute.
- 
- 32 Ecologisch bermbeheer** 1-2  
Veel bermen zijn door de jaren volledig door de aangrenzende akkerbouwers in gebruik genomen, waardoor de breedte soms nog maar een halve meter is. Herstel van herinrichting van bermen kan op microniveau leiden tot ecologische verbindingen. Zeker in het Putbroek bieden landwegen uitgebreide mogelijkheden om ecologische bermen in te richten. Vooral in het grootschalige en open landbouwgebied kan dit een ecologische kwaliteitsimpuls opleveren. Nader onderzoek is gewenst om andere ecologisch kansrijke bermen aan te duiden.
- 
- 33 Laanbeheer ten bate van de vleermuis, Natura2000** 1  
Het jonge ontginningengebied tussen Annendaal en Pepinusbrug is open en grootschalig. De grote doorgaande wegen worden gekarakteriseerd door laanbeplantingen en singels. Deze opgaande structuren bieden bewoners en bezoekers niet alleen een fraai aanzicht en schaduwrijke fiets- en wandelmogelijkheden, ook de zeldzame ingekorven vleermuis maakt van de lanen gebruik om fourageer- en paargebieden te vinden. De laanstructuren zijn van essentieel belang voor het voortbestaan van de vleermuiskolonies van Lillbosch en het voormalige klooster van Maria Hoop.
- 
- 34 Cultuurhistorisch landschapsbeheer, wegen (hele gebied)** 1  
Zandwegen zijn typisch voor de jonge ontginningen. Behoud en beheer van deze wegen biedt kansen om de cultuurhistorische identiteit te versterken en recreatieve ontwikkeling te stimuleren.
- 
- 35 Cultuurhistorisch landschapsbeheer, houtwallen (hele gebied)** 1  
De Diergaarde is de oude jachtweide van de heren van weleer. De grote rechthoekige open ruimte omgeven door een groenstructuur in de vorm van houtwallen is beeldbepalend en van historisch belang voor Maria Hoop. Daarbij is ze nog bijna volledig intact. De sporadische houtwallen in het Putbroek verwijzen naar de eerste ontginningen in het natte moeraslandschap. Behoud en herstel zijn ook van belang als ecologische verbinding voor flora en fauna in het grootschalige landschap.
- 
- 36 Cultuurhistorisch landschapsbeheer, steilrand** 1  
De steilrand van het hoogterras is een bijzonder landmark voor de gemeente. Niet alleen voor de oriëntatie, maar door de variatie in hoogte en openheid, ook zeer aantrekkelijk voor recreatie. Een bijzonder geologisch monument met bijzondere droogdalen en erosiedalen.
- 
- 37 Landschapspark Echt-Ophoven** 1-2  
Het project zorgt voor een versterking van het uitloopgebied rondom de Echter Molenbeek in de richting van buurtschap Ophoven. Hoofdzakelijk gaat het om de optimalisering van de wandelrouting, beekherstel en versterken van de stadrandzone. We wijzen erop dat de aanduiding op de kaart slechts indicatief en globaal is. Bij uitwerking van dit project dient te allen tijde naar een voor alle partijen meest wenselijke oplossing gezocht te worden.
-

- 
- 38 Bomenplan ex Bomennota** 1-2  
Uitvoering projecten in het kader van de Bomennota (2006/ 2007). Voor de uitvoering van de bomennota zijn geen middelen gevoteerd. Om uitvoering te kunnen geven aan het beleid is geld nodig. De vastgestelde boomstructuren worden voorgedragen als te financieren projecten. Het betreft vervanging van slechte structuren en aanleg van nieuwe structuren. Zo betreft bijvoorbeeld het Bomenplan Wilhelminalaan Echt het versterken/ vervangen van de boombeplanting Wilhelminalaan in Echt en daarmee tegelijkertijd het benadrukken van het belang van deze stedelijke as binnen de kern van Echt.
- 
- 39 Bomenplan Dieteren** 1-2  
De driehoekige stratenring van Dieteren is de structuur die benadrukt wordt met het aanplanten van nieuwe bomen.
- 
- 40 Bomenplan Koningsbosch** 2  
Aanbrengen boomstructuur o.a. Kerkstraat/ Prinsenbaan. Door de aanplant van bomen langs de brede langgerekte assen in Koningsbosch wordt de beleving van deze stedenbouwkundige hoofdstructuren versterkt. Het woonklimaat wordt hierdoor verbeterd, bovendien leidt de visuele versmalling van de brede wegen tot een verlaging van het verkeers-snelheid.
- 
- 41 Bomenplan St. Joost** 1-2  
Uitwerken van een bomenplan voor de kern van St. Joost. In veel woonstraten zijn slechte boombeplantingen aanwezig. De woonstraten hebben geen prioriteit in de vastgestelde bomennota. Toch kan door het uitwerken van een bomenplan voor St. Joost het aanzien, woon- en leefklimaat bevorderd worden.
- 
- 43 Kloostertuin Hospice, Susteren** 2  
Na bouwkundige ontwikkelingen (hospice) tuin openstellen voor publiek als schakel tussen centrumgebied Susteren en spooreplacement. Waar mogelijk behoud van arboretum (zie ook nr. 30 'speerpunten stedelijk gebied').
- 
- 45 Landschapsplan Dieteren Oost** 2  
Landschapsplan Dieteren Oost II, Versterken omgeving visvijver de Bossen, wellicht uitbreiding oppervlaktewater in combinatie met grindwinning. Recreatieve mogelijkheden verder ontwikkelen tussen Dieteren Oost en natuurgebied de Doort.
- 
- 46 Recreatieve doorsteek Susteren** 1-2  
Verbeteren recreatieve routing/-ontsluiting Aardenweg en omgeving; opheffen doodlopende paden en structuren en markeren routes (knopen-lopen).
- 
- 50 Dorpsrandinpassing, ommetjes Nieuwstadt** 1-2  
Randenborgerweg, Funkelweide, groene inpassing achterkanten/dorpsrand ontwikkelen –zo mogelijk in combinatie met recreatief medegebruik in de vorm van een struinpaadje/routing.
-

|    |   |     |
|----|---|-----|
| 54 | <b>Cultuurhistorische openheid Roosteren</b><br>Dorpsweide, open houden (cultuurhistorische waarde).  | 1-2 |
| 55 | <b>Dorpsrandinpassing, ommetjes Roosteren</b><br>Landschappelijke inpassing/ dorpsranden, noordkant.  | 1-2 |
| 56 | <b>Dorpsrandinpassing, ommetjes Koningsbosch</b><br>Landschappelijke inpassing/ dorpsrand achter Op den Driessen, struinnatuur, natuurlijk spelen ontwikkeling.   | 1-2 |
| 57 | <b>Recreatieve doorsteek Maria Hoop</b><br>Natuur en landschap, doorsteek recreatieve routing erosiedal.  | 1-2 |
| 59 | <b>Recreatieve routing Maria Hoop</b><br>Verbeteren recreatieve mogelijkheden Diergaarderbos.   | 1   |
| 62 | <b>Visieontwikkeling Pepinusbrug</b><br>Visieontwikkeling met betrekking tot de toekomst van Pergamijn en het omliggend gebied met als doel te komen tot een herontwikkeling van het gebied. Hiertoe is afweging en beoordeling nodig op het vlak van diverse ruimtelijke thema's. Zeer terughoudend zal worden omgegaan met herontwikkeling in de vorm van (luxe) woningbouw, aangezien er al meer dan voldoende woningbouwplannen (in het stedelijk gebied) zijn. Deze structuurvisie dient daarbij als afwegingskader. Ook dient er aandacht te zijn voor de aanwezige cultuurhistorische waarden. Concreet betreft het hier een betere markering van de Pepinusbrug in het landschap. De brug had vroeger immers een bijzondere positie in het Echter landschap als plek waar wegen samenkwamen. Ook kan wellicht iets gedaan worden met de legende rond Pepijn van Herstal en het Echterbosch. | 2-3 |
| 63 | <b>Robuuste ecologische verbindingzone Schinveld- Mook</b><br>Dit is een voor natuur zeer kansrijke zone wegens de kwelzones langs het hoogterras en de daaraan verbonden potenties voor moerasbos of vochtige bloemrijke graslanden. De voormalige REVZ Schinveld-Mook vormt onderdeel van de EHS als opgenomen in het POL2006. Wij streven ernaar op termijn mede via deze REVZ tot grensoverschrijdende inbedding van onze ecologische ladder te komen. We wijzen erop dat de aanduiding op de kaart slechts zeer indicatief en globaal is. Bij uitwerking van dit project dient te allen tijde naar de vigerende EHS en naar een voor alle partijen meest wenselijke oplossing gezocht te worden.   | 3   |
| 64 | <b>Recreatieve route langs de Maas door waterwingebied Run</b><br>Aanvulling op het bestaande wandelroutenetwerk.   | 1   |

Tabel 5: Kwaliteitsverbeterende projecten buitengebied

| <b>Beschrijving Kwaliteitsverbeterende Projecten Stedelijk gebied (niet-zijnde gebouwen)</b> |  | <b>UG</b>  |
|--|--|------------|
| <b>42 Speelruimteprojecten Echt</b>  | De spreiding van speelplaatsen in Echt is onder de maat. In het in maart 2012 vastgestelde speelruimtebeleidsplan is aangegeven dat in iedere kern minimaal één georganiseerde speeltuin aanwezig moet zijn. Gezien de slechte spreiding in Echt is er ruimte voor minimaal één maar ook wel twee projecten. Echt Noord, omgeving Zilversparstraat en Echt Centrum zijn zoekgebieden. Thema's; spelen, sporten en ontmoeten voor alle leeftijdsgroepen in een hoogwaardig ingerichte groene omgeving.  | <b>1-2</b> |
| <b>44 Stedelijke Pleinen, Susteren</b>   | De pleinen Markstraat, Salvatorplein en Raadhuisplein verbeteren en onderlinge functionele relaties aanbrengen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Markstraat: handelsplein, weekmarkt, gezelligheid, horeca.</li> <li>• Salvatorplein: religie en oudheid, groenstructuur verbeteren na Heiligdomsvaart (2014).</li> </ul> Raadhuisplein: parkeerplein voor centrum, keuze maken in groenstructuur, om en om rooien om bomen ontwikkelruimte te geven in combinatie met groeiplaatsverbetering. | <b>2</b>   |
| <b>47 SBO (spelen bewegen ontmoeten) Susteren</b>  | Sport en spel nabij sportcomplex Susteren  | <b>1-2</b> |
| <b>48 SBO Dieteren</b>   | Opwaarderen speelruimte, sport en spel hoek Louerstraat/Bosweg   | <b>1-2</b> |
| <b>49 SBO: DOP, Gebiedsvisie St. Joost</b>   | Spelen en ontmoeten samen met speeltuin Sint Joost/jeugd en jongerenwerk inrichting 'eierwerpveld'.  | <b>1-2</b> |
| <b>51 Volkstuinen, stadslandbouw Nieuwstadt</b>  | (door) ontwikkeling volkstuinencomplex, schooltuinen, hoogwaardige basisinrichting nastreven.  | <b>2</b>   |
| <b>52 SBO: Opwaardering speeltuin Delweide, Nieuwstadt</b>                                   | door Stichting speelvoorziening Nieuwstadt.  | <b>1-2</b> |
| <b>53 SBO Roosteren</b>  | Recreatie parkontwikkeling einde Molenstraat/Westelijke Kanaalweg (spelen, recreëren, ontmoeten).  | <b>1</b>   |
| <b>58 SBO: Maria Hoop</b>  | Verder ontwikkelen spelen en ontmoeten omgeving Hertestraat  | <b>1-2</b> |
| <b>61 SBO Slek</b>   | Spelen en ontmoeten/ sport en spel   | <b>1-2</b> |

**Tabel 6: Kwaliteitsverbeterende projecten stedelijk gebied**

## 9 Ontwerprichtlijnen per landschapstype

Deze bijlage visualiseert de verschillende uitgangspunten/richtlijnen die per landschapstype gehanteerd worden bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, zoals benoemd in [hoofdstuk 4](#). Doel van de richtlijnen is te komen tot versterking van de identiteit van elk landschapstype.

Gepoogd is bij de visualisatie de betekenis en inzet van groen te duiden en inzicht te geven in de in zijn totaliteit te bereiken variatie en samenhang in het landschap. Per landschapstype is een idee gegeven voor vertaling van de ontwikkelperspectieven uit [hoofdstuk 4](#) naar landschapsniveau en kavelniveau. Hierbij zijn bouwstenen benoemd die een landschapstype versterken. Ze zijn toepasbaar bij elke ruimtelijke ontwikkeling, van nieuwvestiging tot uitbreiding, van woningen tot diverse typen bedrijven. Opgemerkt wordt dat de schetsen een denkrichting/bouwsteen zijn en geen blauwdruk. Per ruimtelijke ontwikkeling dient altijd een eigen inpassings-ontwerp gemaakt te worden. Daarbij dient ook de toepassing van het LKM/GKM als aangeduid in [hoofdstuk 6](#) betrokken te worden.

### Illustratie 5: Handvaten voor inpassing ruimtelijke ontwikkelingen per landschapstype



## Legenda



gebouwen in een kern



bebouwingslint



bebouwingscluster



solitaire boom, boomgroep



transparante bomenrij



bos



hoogstamboomgaard



haag



houtsingel



poel



dijk



houtwal in bos



doorkijk



recreatieve route, ommetje



natuurvriendelijke oever



slopen gebouw(en)



open water, Maas



Maasdal (zie par. 4.2)

## 'Grootschalig, weids, blauw'

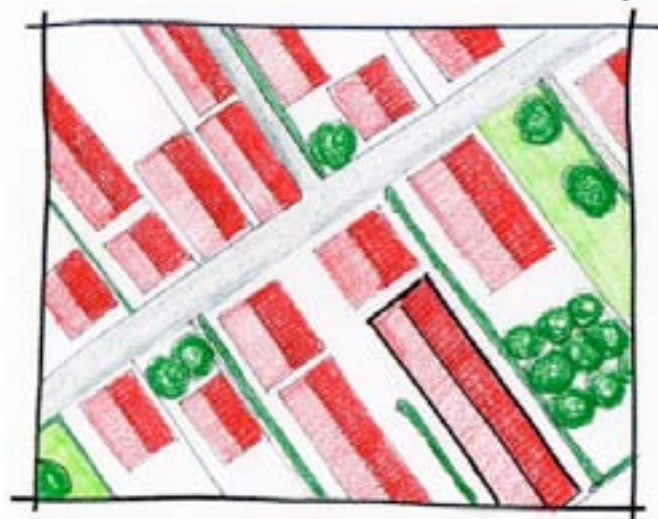


Bestaand landschap



Bouwstenen bij kwaliteitsverbetering van het landschap

- dijken accentueren, toegankelijk maken
- organische lijnen
- groen (hoogstam en hagen) rond de kernen
- inbreiding in de kernen



Bouwstenen bij kavelinpassing (voorbeeld in de kern)

- langgerekte kavels
- woonhuizen tegen de wegkant bijgebouwen erachter
- hoge bebouwingsdichtheid
- perceelsgrenzen in hagen en knotbomen

Beekdalen (zie par. 4.3)

## 'Kleinschalig, verrassend'

### Bestaand landschap



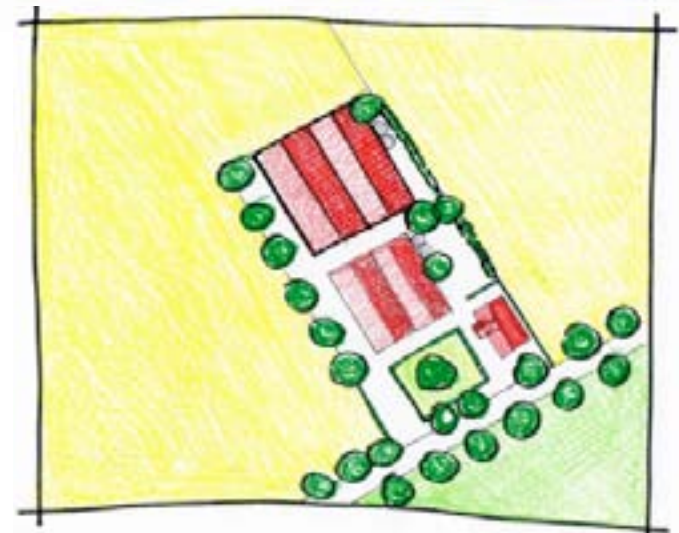
### Bouwstenen bij kwaliteitsverbetering van het landschap

- bebouwing alleen op aangrenzende hogere grond
- onregelmatig organisch patroon
- beekbegeleidende beplanting
- beekdalrand accentueren, versterken
- slopen bebouwing (VAB) in beekdal



### Bouwstenen bij kavelinpassing (voorbeeld uitbreiding)

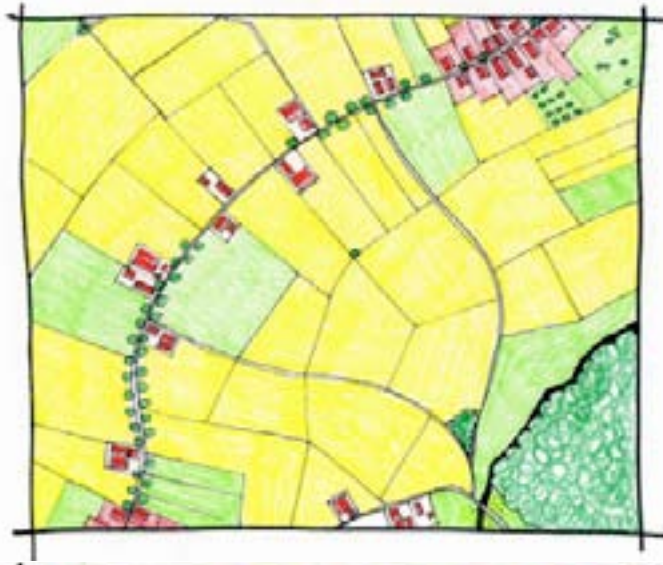
- overgangen (open-gesloten) verzachten
- perceelsgrenzen groen (hagen)





Oude ontginningen (zie par. 4.4)

## 'Openheid en randen'

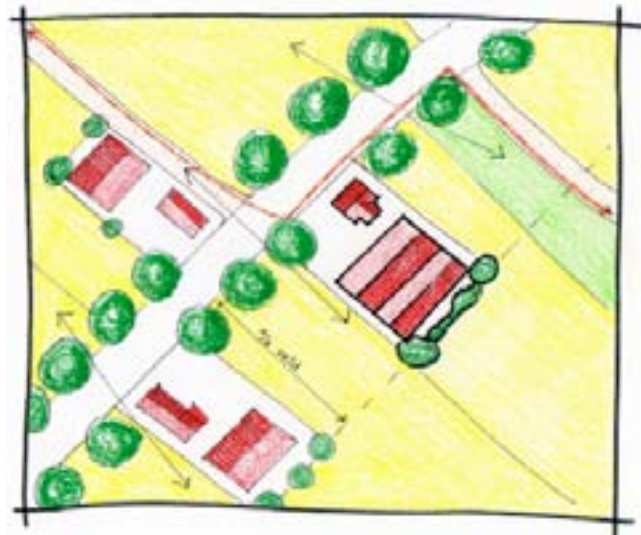


Bestaand landschap



Bouwstenen bij kwaliteitsverbetering van het landschap

- massa (rand) rondom veld
- onregelmatig organisch patroon
- bomenrijen rondom
- solitaire bomen
- doorzichten en ommetjes



Bouwstenen bij kavelinpassing (voorbeeld nieuwbouw)

- kavelgrens beplanten
- stallen evenwijdig met de rand
- kaveldiepte max 1/6 van diepte veld
- doorzichten vanaf rand vrijhouden

Landduinen (zie par. 4.5)

## 'Natuurlijk patchwork'

Bestaand landschap



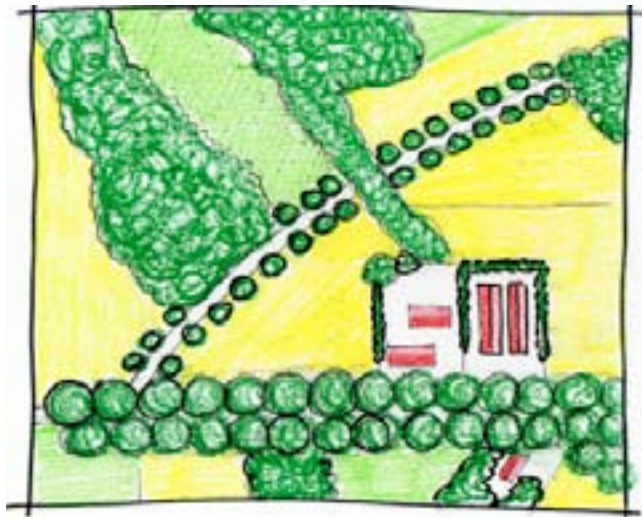
Bouwstenen bij kwaliteitsverbetering van het landschap

- rood met veel groen
- groen = houtwallen en singels
- veedriften openen
- patroon houtwallen vrijleggen



Bouwstenen bij kavelinpassing (voorbeeld uitbreiding)

- houtsingels als decor inzetten
- kavels vrijliggend in mozaïek





Jonge ontginningen (zie par. 4.6)

## 'Rationeel, recht, planmatig'

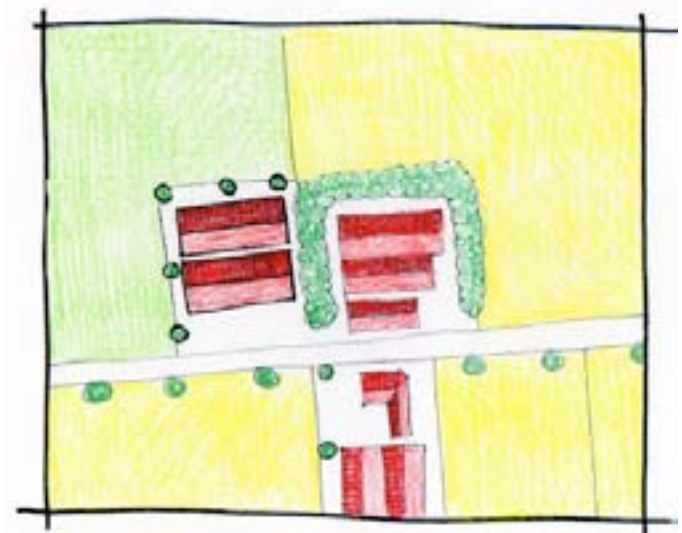


Bestaand landschap



Bouwstenen bij kwaliteitsverbetering van het landschap

- transparante bomenrijen
- rechte lijnen
- bebouwing in linten, clusters



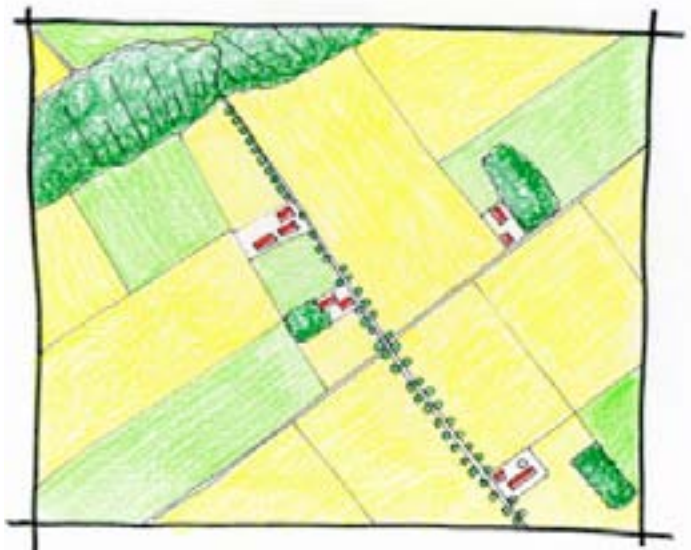
Bouwstenen bij kavelinpassing (voorbeeld uitbreiding)

- kavelinrichting rechthoekig
- transparante erfbeplanting in bomenrijen of boomgroepen (werklandschap)

Hoogterras (incl. steilrand) (zie par. 4.7)

*'Hooggelegen, strak, planmatig'*

Bestaand landschap



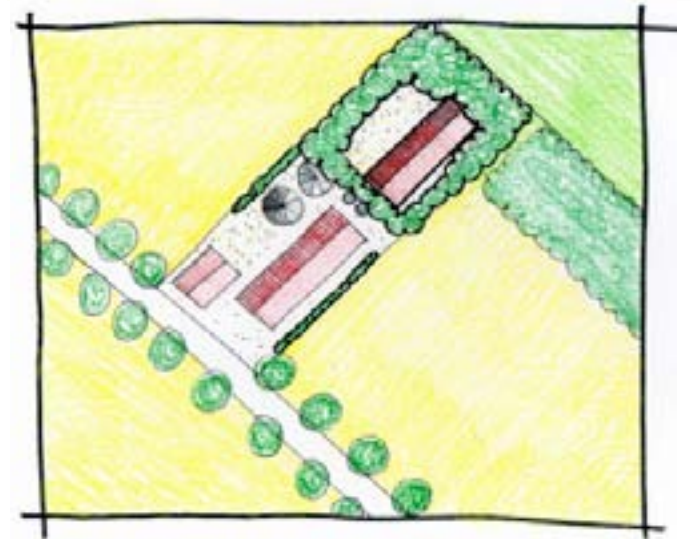
Bouwstenen bij kwaliteitsverbetering van het landschap

- rechte lijnen
- transparante bomenrijen
- bebouwing in linten, clusters
- bosblokken
- zichtas over steilrand



Bouwstenen bij kavelinpassing (voorbeeld uitbreiding)

- kavelinrichting vierkant
- diepte kavels beperkt
- afsluiting diepe kavel met bos, houtsingel





## 10 Beoordeling initiatief nieuwe ruimtelijke ontwikkeling

### Stap 1: Bestemmingsplan of structuurvisie?

Eerste vraag die moet worden gesteld is of de ontwikkeling past binnen het bestemmingsplan dat geldt voor het betreffende buitengebied of stedelijk gebied. Zo ja, dan was het een voorzienbare ontwikkeling die kan worden afgehandeld conform het bestemmingsplan. Zo nee, dan betreft het een nieuwe, niet-voorzienbare ontwikkeling en gaat u door naar [stap 2](#).

### Stap 2: Binnen of buiten rode contour?

Tweede vraag is of uw initiatief binnen of buiten de (door de provincie in 2010 getrokken) rode contour ligt? Dit kunt u zien op de kaart 'functionele zonerings'. Als het binnen de contour ligt zijn de in deze structuurvisie voor het stedelijk gebied opgenomen beleid, ambities ([par. 2.3.2](#)), de algemene leidende principes ([par. 2.4](#)), afwegingskaders en eventueel kwaliteitsbijdragen als opgenomen in tabel 3 in [paragraaf 6.7](#) van toepassing. U kunt door naar [stap 9](#). Als het buiten de rode contour ligt gaat u door naar stap 3 en is het Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM) van toepassing.

### Stap 3: Ruimtelijk-functioneel passend?

De derde vraag is cruciaal: past mijn initiatief op hoofdlijnen binnen de visie van rijk, provincie en gemeente? Voor het bepalen van deze planologische aanvaardbaarheid zijn ten eerste de leidende principes als genoemd in [par. 2.4](#) van belang. Elk initiatief dient op deze zes principes beoordeeld te worden. Ook dient bekeken te worden hoe het initiatief zich verhoudt tot de ambities voor het buitengebied als opgenomen in [par.2.2.2](#). Ten tweede is de locatie in het buitengebied bepalend. Op de kaart 'functionele zonerings' kan een eerste indruk worden verkregen hoe het initiatief zich ruimtelijk-functioneel gezien verhoudt tot het in het deelgebied geldend nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Voor een precieze afweging dient altijd te worden gekeken naar het op dat moment vigerende beleid van de betreffende overheid. Is de ontwikkeling op basis van de leidende principes en/of de ligging in het buitengebied niet aanvaardbaar dan stopt hier het initiatief.

Indien vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt én bezien vanuit de gemeentelijke ambities en principes, de ontwikkeling niet op voorhand onaanvaardbaar is, gaat u door naar [stap 4](#). Het is bij deze stap altijd raadzaam een oriënterend gesprek aan te gaan met de gemeente. Bij de gemeente is immers informatie over eventuele andere ontwikkelingen die van belang kunnen zijn om uw initiatief te realiseren en de gemeente zal bereid zijn en blijven om 'mee te denken'. De gemeente kan u ook informeren over wettelijke mogelijkheden of beperkingen met betrekking tot uw beoogde initiatief.

### Stap 4: Landschappelijk gezien bespreekbaar?

Met behulp van de in [hoofdstuk 4](#) van deze visie opgenomen kaart 'landschappelijke zonerings' bepaalt u in welk landschap uw initiatief ligt. Op deze wijze krijgt u informatie over het landschap en de kernkwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden ervan. Het type landschap bepaalt welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn. Deze zijn beschreven in [par. 4.8](#). De grondhouding van de gemeente is per ontwikkeling aangeduid in termen van zeer gewenst tot ongewenst. Bij 'ongewenst' (oranje kleur in de tabel 2) is het initiatief landschappelijk gezien niet mogelijk op deze plek. Dit betekent dat het ook via de systematiek van het GKM niet mogelijk is om uw ontwikkeling te realiseren. De gemeente zal geen medewerking verlenen aan uw initiatief. U kunt een gesprek aanvragen bij de gemeente ter controle van uw eigen conclusie of uw plan aanpassen. Bij alle overige grondhoudingen (meer of minder gewenst), gaat u door naar [stap 5](#).

### Stap 5: Benodigde kwaliteitsverbetering landschap?)

Doel van deze stap is het bepalen van de kwaliteitsverbetering die u moet treffen om de ontwikkeling op de door u gewenste plek te mogen laten plaatsvinden. Hiervoor geldt dat hoe gewenster en kleiner de ontwikkeling is of hoe lager de schade die aan de omgevingskwaliteit van het buitengebied wordt toegebracht, hoe lager de (financiële) kwaliteitsbijdrage die geleverd moet worden. Hoe ongewenster en groter, hoe hoger de bijdrage. De precieze hoogte van de bijdrage wordt bepaald via de systematiek als benoemd in [paragraaf 6.7](#), waarbij er een onderscheid is in gebiedseigen en niet-gebiedseigen functies. Ook is het in [stap 4](#) genoemde onderscheid per landschapstype van belang.

Altijd geldt dat ten eerste dat ruimtelijk-landschappelijke inpassing vereist is. Ten tweede dat de kwaliteitsverbetering moet aansluiten op de kwaliteitsdoelstellingen van de gemeente voor het betreffende landschapstype ([zie hoofdstuk 4](#)) en kan bestaan uit kwaliteitsverbeterende maatregelen op eigen terrein en/of een fondsbijdrage van waaruit kwaliteitsverbeterende projecten elders worden uitgevoerd. Veelal is het wenselijk in overleg te treden met de gemeente om maatwerkoplossingen te bespreken.

#### **Stap 6: Opstellen landschappelijk ingepast plan/ontwerp**

Opnieuw maakt u voor zichzelf de afweging of de ontwikkeling, in samenhang met de vereiste inpassing en kwaliteitsbijdrage ([zie stap 5](#)), aanvaardbaar kan zijn voor de gemeente. Hierbij geldt dat de kwaliteitsbijdrage en de daarmee te realiseren kwaliteitsverbeteringen onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de ruimtelijke afweging die de gemeente zal maken. U dient dan ook aan te geven op welke wijze uw initiatief past binnen de visie voor het gebied. Ook is het van belang in uw concrete plan of ontwerp aan te geven en te onderbouwen welke landschappelijke (tegen)prestatie u levert en op welke wijze bij de door u beoogde ontwikkeling rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten ter plekke. Eventueel laat u zich bij deze stap assisteren door belangengroepen op het gebied van landbouw, natuur en recreatie.

#### **Stap 7: Overleg met en beoordeling van plan/ontwerp door gemeente**

Met uw uitgewerkte plan/ontwerp, inclusief een concreet en gekwantificeerd voorstel voor kwaliteitsverbetering of een (via een overeenkomst) vast te leggen financiële bijdrage, gaat u een overleg aan met de gemeente. De gemeente zal beoordelen of uw beoogde initiatief voldoet aan de randvoorwaarden. Ze zal daarbij bestaand beleid en bestaande wet- en regelgeving betrekken. Als de beoogde ontwikkeling ten koste gaat van de genoemde randvoorwaarden, dan wel niet uitvoerbaar blijkt binnen bestaande wetten en regels, zal de gemeente uw verzoek moeten afwijzen. Soms kan de ontwikkeling door bijstelling wel mogelijk gemaakt worden. Dit uiteraard in nauw overleg met u. Belangrijke randvoorwaarde voor de gemeente om in te stemmen met de beoogde ontwikkeling is dat het totaal van de ontwikkeling en de te realiseren kwaliteitsverbetering voldoende cq. per saldo méér ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied oplevert. Een onafhankelijke regionale kwaliteitscommissie adviseert de gemeente daarin.

#### **Stap 8: Regionale kwaliteitscommissie en voorbereiding raadsvoorstel**

Indien de regionale kwaliteitscommissie positief adviseert over uw plan/ontwerp, zal de gemeente voorbereidingen gaan treffen om uw plan te bespreken in de gemeenteraad.

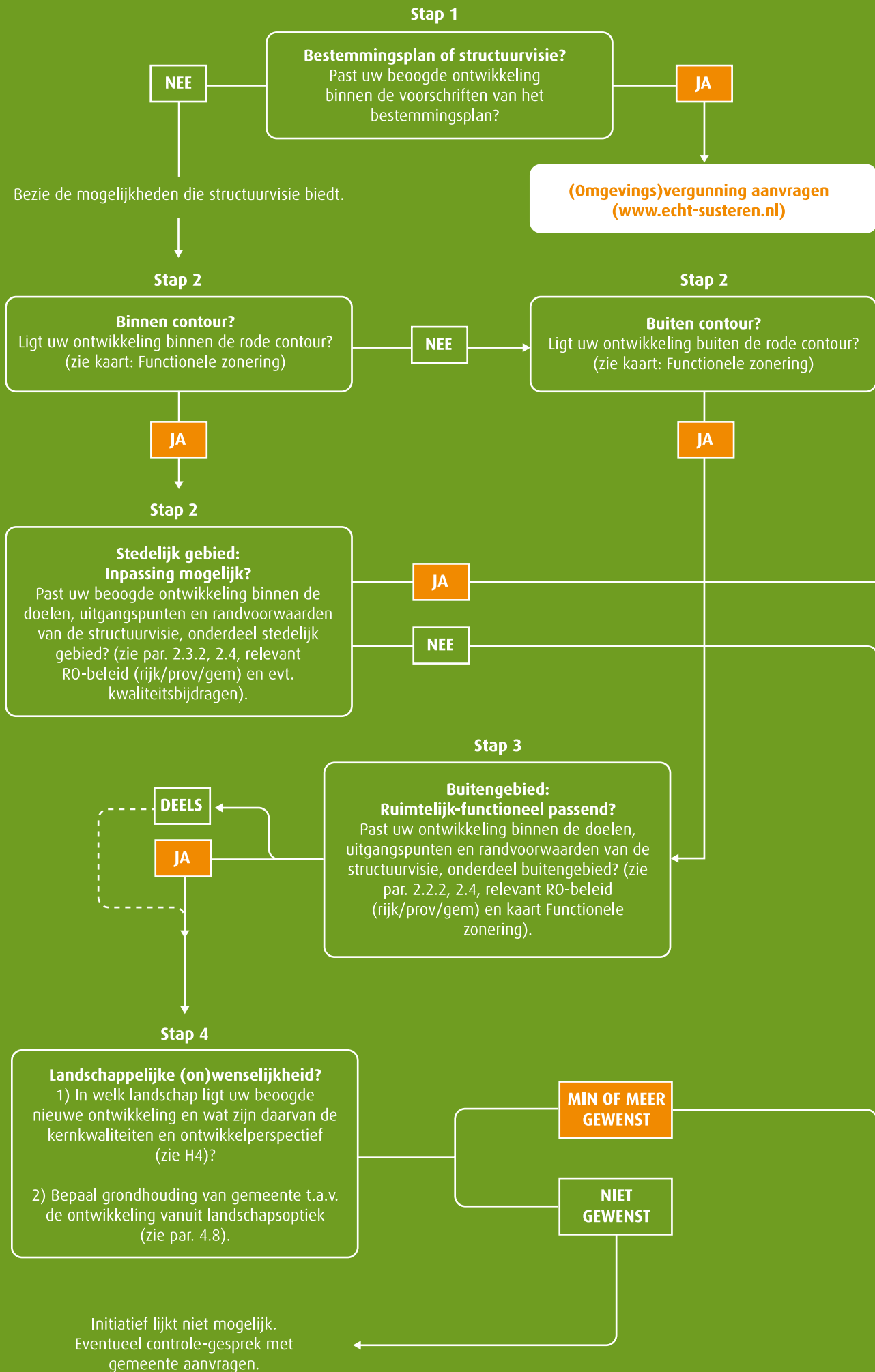
#### **Stap 9: Afsluiten anterieure overeenkomst**

Doel van deze stap is het sluiten van een anterieure overeenkomst met de gemeente. Hierin leggen u en de gemeente vast welke ontwikkeling gaat plaatsvinden, welke tegenprestatie van u er tegenover staat en tot welke kwaliteitsverbetering in het buitengebied of het stedelijk gebied deze leidt. De gemeente zal benoemen hoe ze hierop toeziet en voor wanneer e.e.a. geregeld moet zijn. Opgemerkt wordt dat de kosten van de bestemmingsplanherziening verhaald worden op de initiatiefnemer en los staan van de eventuele (financiële) kwaliteitsbijdrage die conform het LKM/GKM geleverd moet worden.

#### **Stap 10: Bespreking raadsvoorstel bestemmingsplanherziening**

De ondertekende anterieure overeenkomst wordt bij het raadsvoorstel gevoegd. Raadsvoorstel en overeenkomst zijn de basis voor een bestemmingsplanherziening. Na vaststelling van die herziening kan uw initiatief gerealiseerd worden.

# Beoordeling initiatief nieuwe ruimtelijke ontwikkeling



### Stap 10

#### Raadsvoorstel bestemmingsplanherziening

Raadsvoorstel en overeenkomst zijn basis voor een bestemmingsplanherziening. Na vaststelling van die herziening door de raad kan de ontwikkeling gerealiseerd worden.

### Stap 9

Afsluiten anterieure overeenkomst

NEGATIEF

POSITIEF

### Stap 8

Advies regionale kwaliteitscommissie

Bijstelling  
beoogde ontwikkeling

(NOG) NIET  
AKKOORD

AKKOORD

### Stap 7

#### Overleg en beoordeling

Overleg met gemeente over uitgewerkt plan/ontwerp en toetsing door gemeente aan bestaand beleid, wet- en regelgeving en randvoorwaarden LKM.

### Stap 6

#### Opstellen landschappelijk ingepast plan

Stel een plan op met daarin uw ontwikkeling en de benodigde kwaliteitsverbetering en geef aan hoe uw plan past binnen de structuurvisie. Laat u evt. assisteren door een landschapsarchitect of door belangengroepen op het vlak van landbouw, natuur of recreatie.

### Stap 5

#### Landschappelijke tegenprestatie?

Bepaal de benodigde kwaliteitsverbetering landschap (zie H4 en par. 6.7 structuurvisie). Overleg met de gemeente is wenselijk.

## 11 Mogelijkheden voor kostenverhaal

| Mogelijkheden voor toepassing gemeentelijk kostenverhaal (cf. Grex-wet) |  |  |
|---|--|--|
| Soort kosten  | Uitleg   | Basis in structuurvisie  |
| Reguliere bijdragen in de exploitatie                                   | De door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via de bouwvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie. Deze kosten kunnen zijn het aanleggen van een openbare weg, proceskosten, aanbrengen van riolering, enz. Exploitatiebijdragen hoeven niet in de structuurvisie te zijn opgenomen.  | nee  |
| Bovenwijkse voorzieningen   | Een bovenwijkse voorziening is een voorziening ten behoeve van meerdere locaties. Dergelijke voorzieningen kunnen een bovenwijkse karakter hebben. Hieronder kan ook bestaand bebouwd gebied vallen. Een bovenwijkse voorziening is meestal buiten het exploitatiegebied gesitueerd, maar kan ook daarbinnen liggen. Een bekend voorbeeld van een bovenwijkse voorziening is een weg die meerdere wijken, zowel bestaande als nieuwe wijken waaronder het exploitatiegebied, ontsluit. Tot de te verhalen kosten behoren onder meer de kosten van voorzieningen binnen en buiten het exploitatiegebied. Het Besluit ruimtelijke ordening geeft een omschrijving van "voorziening". Het bouwen woonrijp maken, de nutsvoorzieningen, rioleringen, wegen, onbebouwde openbare parkeergelegenheden en straatmeubilair vallen onder de omschrijving. Om de kosten te verhalen van bovenwijkse voorzieningen hoeft dit niet in de structuurvisie te zijn opgenomen. | Nee, maar een structuurvisie kan een belangrijk hulpmiddel zijn om de bovenwijkse voorzieningen die nog niet in andere bestemmingsplannen zijn opgenomen zichtbaar te maken en met toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid op een goede manier in een exploitatieplan en/of anterieure overeenkomsten uit te werken. |
| Bovenplanse verevening (art. 6.12 Wro)                                  | Verevening tussen een winstgevende en verliesgevende locatie is alleen mogelijk als de locaties een sterke ruimtelijke samenhang vertonen. Voorbeeld voor nieuwe bedrijfskavels moet een bijdrage worden betaald in de kosten voor uitplaatsing van bedrijven elders in gemeenten (bijdrage herstructurering).   | Ja, zware motiveringsplicht om toepassing kostenverhaalscriteria mogelijk te maken.  |
| Bijdrage in Ruimtelijke Ontwikkeling                                    | Een bijdrage in een ruimtelijke ontwikkeling is een bijdrage die de initiatiefnemer in een fonds van de gemeente stort. Via een anterieure overeenkomst verhaalt de gemeente bij de initiatiefnemer een fondsbijdrage. Om fondsbijdrage te kunnen verhalen moet er een bepaling in de structuurvisie zijn opgenomen.   | Ja, ruimtelijke ontwikkeling waarvoor bijdrage gewenst is vastleggen in SV en koppeling met 'plus'-locaties.   |

## 12 Cultuurhistorische ensembles

Op de kaart in [par.3.2](#) en de kaart 'Kwaliteitsverbeterende projecten' zijn ensembles van cultuurhistorische waarden weergegeven. Deze zijn bepaald op basis van de cultuurhistorische en aardkundige inventarisatie zoals die voorjaar 2012 door RAAP heeft plaatsgevonden en in nauw overleg met de heemkundekringen.

Uit de aanvankelijke inventarisatie is een selectie gemaakt. Indien het omringende landschap sterk was veranderd, maar de historische gebouwde kern toch waardevol werd geacht, is de grens relatief strak om de kern heen gelegd. Waar mogelijk werd een deel van het landelijk gebied binnen het ensemble betrokken. Uiteraard is, zeker bij een hoog gewaardeerd agrarisch cultuurlandschap, deze grens arbitrair. Er is bovendien bewust voor gekozen de grens soms te laten afwijken van de gebieden in de Welstandsnota, met name vanwege een hoge of juist lage waardering van het omringende cultuurlandschap. Dat geldt bijvoorbeeld voor de omgeving Baakhoven-Oud Roosteren-Ophoven, die als één zone in de Welstandsnota zijn opgenomen. Het tussenliggende landschap is echter vanuit cultuurhistorisch perspectief niet zo waardevol, onder meer door alle infrastructurele werken in het gebied. Daarom zijn de drie kernen afzonderlijk begrensd.

Op basis van het concept-rapport van RAAP (juni 2012) zijn [18 waardevolle ensembles van landschap en gebouwd erfgoed](#) in de gemeente Echt-Susteren benoemd:

|   | Naam                                 | Beschrijving  |
|---|--------------------------------------|---|
| 1 | Echt                                 | Historische stadskern, stedenbouwkundig gaaf met historische bebouwing; Bovenstestraat als bijzonder waardevolle as.                        |
| 2 | Nieuwstadt                           | Historische stadskern Nieuwstadt, stedenbouwkundig gaaf met historische bebouwing, karakteristieke open gebiedjes en buitenplaats (Witham). |
| 3 | Dieteren                             | Middeleeuws gehucht met cultuurland en mottecomplex.  |
| 4 | Ophoven                              | Relatief gaaf bewaard Maasdallandschap met historische gehuchten.   |
| 5 | Kokkelert, Visserweert en Illikhoven | Relatief gaaf bewaard Maasdallandschap met historische gehuchten.   |
| 6 | De Pas/Oevereind                     | Relatief gaaf bewaard Maasdallandschap met historische gehuchten.   |
| 7 | Baakhoven                            | Middeleeuws gehucht aan Geleenbeek, omgeven door waardevol groen.   |

|    |                          |  |
|----|--------------------------|--|
| 8  | Aesterberg               | Middeleeuws gehucht met unieke ligging aan Oude Maas; Concentratie van historische bebouwing.  |
| 9  | Gebroek-Horst            | Middeleeuws landschap in waardevol en gevarieerd historisch cultuurlandschap; open zone aan noordzijde kwetsbaar; Gebroekerdijk als stedenbouwkundig waardevol lint. |
| 10 | Lilbosch                 | Kloostercomplex in 17e-eeuwse ontginning, met monumentaal groen.   |
| 11 | Marissen-'t Leen         | Vrij authentiek en gaaf complex van houtwallen.  |
| 12 | Diergaarde-Bollenberg    | Middeleeuws leengoed met mottekasteel en houtwallenpatroon aan voet van het hoogterras.  |
| 13 | Spaanshuisken            | Bijzonder gehucht met veel historische bebouwing rond kapel, omringd door landsgrens.  |
| 14 | Oud-Roosteren            | Oud lintdorp langs beek, bij samenvloeiing Rode Beek en Geleenbeek.  |
| 15 | Susteren                 | Middeleeuwse stadskern van Susteren met terrein voormalig klooster. Intacte stedenbouwkundige opzet, grotendeels herbouwd na WOII.                                   |
| 16 | Feurth                   | Historisch lintdorp Feurth, complex van historische bebouwing  |
| 17 | Mariaveld-Stationsstraat | Uitbreidingswijk Mariaveld-Stationsstraat, relatie met spoorontwikkeling.  |
| 18 | Oude Rijksweg-Noord      | Bijzonder complex met woonhuizen aan oude doorgaande weg.  |
| 19 | Schrevenhof              | Leengoed van kasteel Montfort aan rand van moerasgebied.   |
| 20 | Berkelaar                | Middeleeuws gehucht aan Oude Maas.   |
| 21 | Pey-Dorpstraat           | Historische dorpsstraat van Pey met nog aanwezige agrarische bebouwing.  |



## Colofon

### Structuurvisie Echt-Susteren 2025. Ontwikkelen met kwaliteit!

Vastgesteld door het College van de gemeenteraad op 12 december 2012.

Gemeente Echt-Susteren  
Nieuwe Markt 55  
Postbus 450  
6100 AL Echt  
tel 0475-478478  
fax 0475-478755  
web [www.echt-susteren.nl](http://www.echt-susteren.nl) (leefomgeving)  
email [info@echt-susteren.nl](mailto:info@echt-susteren.nl)

#### Auteurs

Afdeling Beleidsontwikkeling gemeente Echt-Susteren  
i.s.m. El Plano. RO-advies en Projectmanagement, Dienst Landelijk Gebied en dhr. B. Locht

#### Cartografie

Dienst Landelijk Gebied  
(copyright 2011, dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, Apeldoorn).

#### Fotomateriaal

dhr. B. Locht  
dhr. T. Moors  
dhr. J. Ritzen

#### Procesbegeleiding raadsinformatiesessies en arena-debat

BügelHajema Adviseurs, dhr. B. Verbruggen

#### Supervisie inhoud en proces

El Plano. RO-advies en Projectmanagement, mw. E.H.J. Janssen

#### Vormgeving

Perron 9, Maastricht

#### Drukwerk

Andidruk, Maastricht-Aachen Airport

#### Oplage

275

