

BESTEMMINGSPLAN KERN SCHEULDER

GEMEENTE MARGRATEN



Gemeente Margraten

Bestemmingsplan 'Kern Scheulder'

- **Toelichting**
bijlagen
- **Regels**
bijlage
- **Verbeeldingen**
(schaal 1:1000)

projectgegevens:
TOE04-MAGZ0001-03D
REG04-MAGZ0001-03D
TEK04-MAGZ0001-03D
SVB02-MAGZ0001-02A

Status: vastgesteld door de raad

Echt, 15 december 2009

INHOUDSOPGAVE

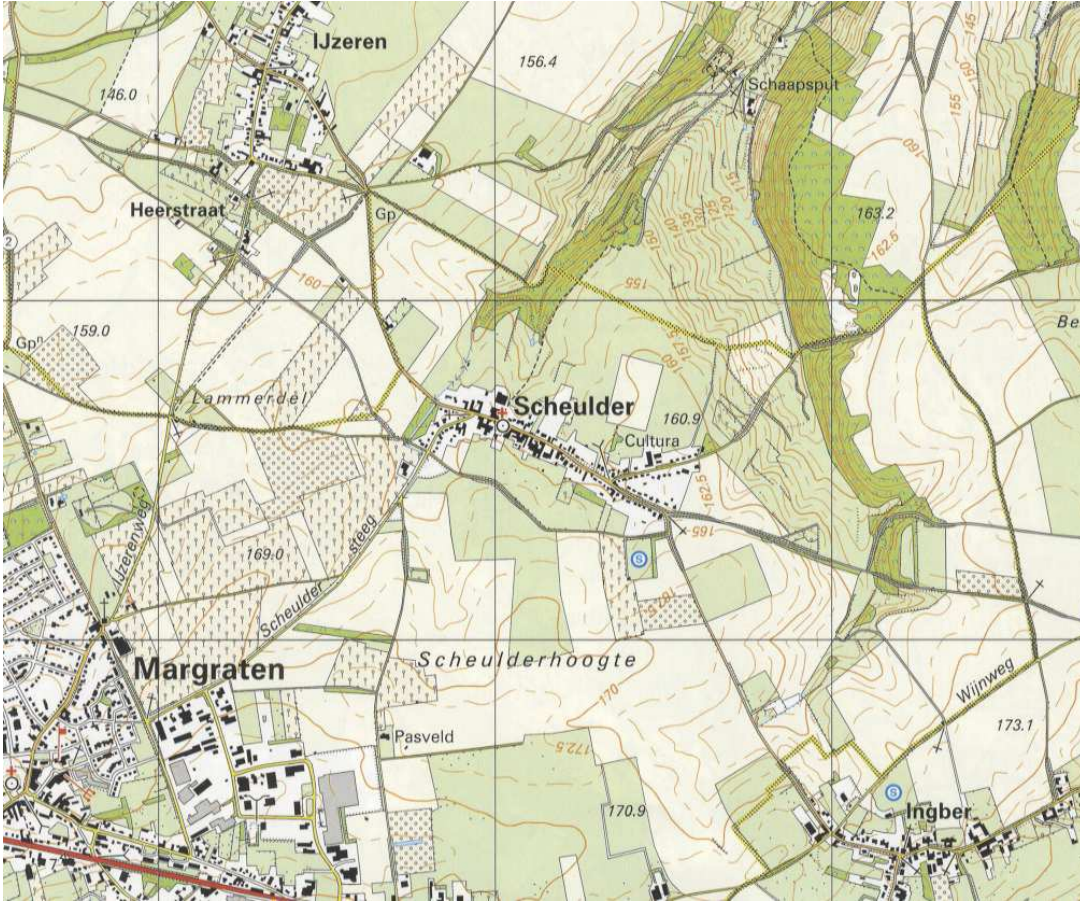
1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	3
2.1	Ontstaansgeschiedenis	3
2.2	Ruimtelijke structuur	4
2.3	Functionele structuur	6
3	BELEIDSKADER	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Rijksbeleid	7
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Regionaal beleid	16
3.5	Gemeentelijk beleid	17
4	BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE SITUATIE	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Beheer	21
4.3	Ontwikkelingen	23
5	PLANOLOGISCHE EN MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Geluid	25
5.3	Hinderlijke bedrijvigheid	26
5.4	Externe veiligheid	26
5.5	Luchtkwaliteit	28
5.6	Bodem	28
5.7	Water	29
5.8	Flora en fauna	30
5.9	Archeologie en monumenten	31
6	JURIDISCHE ASPECTEN	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Bestemmingen	33
7	HAALBAARHEID	37
7.1	Economische uitvoerbaarheid	37
7.2	Exploitatieplan	37
8	OVERLEG EN INSPRAAK	39
8.1	Procedure	39
8.2	Vooroverleg	39
8.3	Inspraak	50
8.4	Vaststelling	54

Bijlagen:

Bijlage 1: Functiekaart

Bijlage 2: Ingediende vooroverlegreacties

Bijlage 3: Ingediende inspraakreactie



Ligging plangebied



Begrenzing plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Scheulder, één van de kernen van de gemeente Margraten. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt de huidige bestemmingsplannen, die gedateerd zijn en van systematiek verschillen. Een actualisering is daarom wenselijk.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling te bieden voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. De gehanteerde systematiek volgt de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

Dit bestemmingsplan omvat de bestaande situatie van Scheulder. Er wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen in de vorm van nieuwbouw van woningen of het toevoegen van woningen, met uitzondering van bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij bestaande bebouwing.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Margraten. Margraten ligt in het Zuid-Limburgse Heuvelland en grenst aan de zuidkant aan de Rijksgrens met België. Momenteel telt de gemeente circa 13.400 inwoners. De gemeente is in 1982 ontstaan, na samenvoeging van de gemeenten Margraten, Cadier en Keer, Noorbeek, Mheer, Bemelen en Sint Geertruid. Momenteel bestaat de gemeente, naast drieëntwintig gehuchten, uit de volgende negen kernen (dorpen): Margraten, Cadier en Keer, Bemelen, Sint Geertruid, Mheer, Noorbeek, Banholt, Eckelrade en Scheulder.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Scheulder. Scheulder is de meest noordelijk gelegen kern van de gemeente Margraten en telt circa 350 inwoners.

De plangrens van het bestemmingsplan sluit aan op de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', met uitzondering van een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie K, nr. 271, plaatselijk bekend Scheulderdorpsstraat 99. Dit perceelsgedeelte is in het bestemmingsplan 'Kern Scheulder' opgenomen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan 'Kern Scheulder' is een herziening van de volgende (gedeeltelijk) vigerende bestemmingsplannen.

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1	Uitbreidingsplan, aanwijzende de bestemmingen in hoofdzaak	21-12-1961	25-03-1963
2	Algemeen bestemmingsplan Wijlre	20-06-1978	11-09-1979
3	1 ^e wijziging Algemeen bestemmingsplan Wijlre	22-12-1981	12-04-1983
4	Bestemmingsplan 'Scheulder - Dorp'	19-06-1979	25-11-1980
5	Paraplubestemmingsplan	15-09-2009	-

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: verbeeldingen (twee losse kaarten), waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorwaarden voor de op de verbeeldingen vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeeldingen vormen samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke milieuaspecten rekening is gehouden. Omdat zich geen nieuwe ontwikkelingen in de vorm van nieuwbouw van woningen of het toevoegen van woningen, met uitzondering van bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij bestaande bebouwing, voordoen ligt de nadruk op beheer en behoud van de bestaande bebouwde omgeving.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven en worden keuzes nader verantwoord. In hoofdstuk 5 worden de planologische en milieuhygiënische aspecten besproken.

De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet en in hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 8, tenslotte, wordt verslag gedaan van de gevoerde bestemmingsplanprocedure.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie. De eerste paragraaf staat in het teken van de ontstaansgeschiedenis. In deze paragraaf wordt enerzijds gekeken naar de geologische en geomorfologische situatie en anderzijds naar de bewoningsgeschiedenis. In de tweede paragraaf wordt gekeken naar de ruimtelijke structuur van de kern. In deze paragraaf volgt een beschrijving van de bebouwingsstructuur, de verkeersstructuur, de groenstructuur en de waterstructuur. In de laatste paragraaf wordt ingegaan op de bestaande functionele structuur.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

2.1.1 Geologie en geomorfologie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Zuid-Limburgse Heuvelland. Uit bestudering van de geologie en de geomorfologie komt naar voren dat dit landschap is gevormd door erosie- en afzettingsprocessen, waardoor een complex patroon van glooiingen, hellingen en dalen is ontstaan. Deze voor het Zuid-Limburgse Heuvelland kenmerkende glooiingen, hellingen en dalen zijn gevormd gedurende het Pleistoceen. In deze periode heeft de Maas zich geleidelijk ingesneden in de oorspronkelijk aanwezige schiervlakte (een door erosie vrijwel volledig afgevlakt gebergte) die was ontstaan onder invloed van de zee. Tengevolge van tektonische processen in de Ardennen kwam deze vlakte geleidelijk omhoog, waarbij de opheffing naar het noordwesten toe minder werd. Door dit aardkundige proces van opheffing zijn in Zuid-Limburg verschillende plateaus ontstaan. Deze plateaus liggen op diverse niveaus (trappen), die gekenmerkt worden door een relatief vlakke ligging met een zacht glooiend reliëf. Door insnijding van de Maas en haar zijrivieren (beken) zijn dalen en hellingen ontstaan in de plateaus. De dalen vormen de laaggelegen contravorm van de hooggelegen plateaus. Naar aard kan onderscheid worden gemaakt in watervoerende dalen en niet-watervoerende dalen (beekdalen en droogdalen). Onderscheid naar vorm kan worden gebaseerd op het dwarsprofiel: met of zonder vlakke dalbodem, symmetrisch of asymmetrisch, met flauwe of steile hellingen. De hellingen vormen overgangsgebieden tussen de hooggelegen plateaus en de laaggelegen dalen. De hellingen kunnen worden onderscheiden in lösswanden met flauwe hellingen die niet door erosie zijn aangetast en steilere afbraakwanden die wel aan erosie onderhevig zijn.

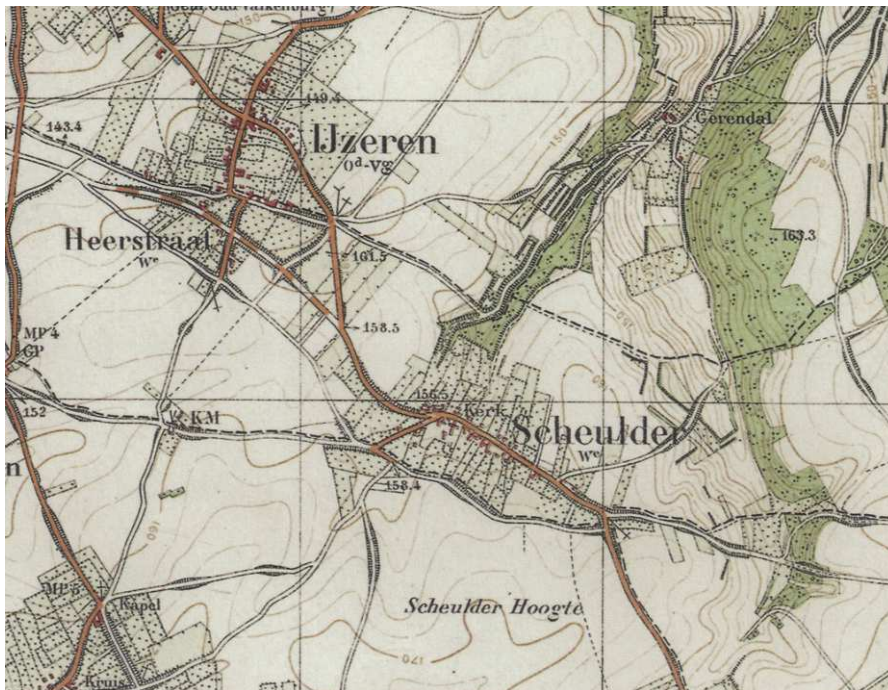
De kern Scheulder ligt aan de rand van het plateau van Pasveld (Scheulderhoogte), tussen twee noord-zuidgelegen, richting de Geul aflopende droogdalen. Deze droogdalen vormen de uitlopers van het Gerendal.

2.1.2 Bewoningsgeschiedenis

De eerste bebouwing in Scheulder is ontstaan op de hoger gelegen delen, tussen de beide droogdalen, langs de oude Romeinse heerbaan (de huidige Scheulderdorpsstraat) en pelgrimsroute van Maastricht naar Aken. Al in de zevende eeuw trok men erlangs op bedevaart. In noordwestelijke richting naar IJzeren en Sibbe en in zuidoostelijke richting via Ingber naar Gulpen.

Het dorp dankt zijn naam aan een gasthuis, waar behoeftige vreemdelingen konden 'schoelen' oftewel schuilen. Het eerste bericht over dit gasthuis dateert uit het begin van de 17^e eeuw.

Het gasthuis stond tegenover de huidige kerk. Aan het gasthuis was een kapel verbonden, toegewijd aan St. Barbara. Tijdens de Franse tijd verdween het gasthuis; de erbij behorende H. Barbarakapel bleef behouden en werd centrum van een bloeiend godsdienstig leven. In 1850 werd daar de huidige kerk tegenaan gebouwd.



Plangebied omstreeks 1900

Scheulder is een lineaire (straat)nederzetting, die gedurende lange tijd een vrijwel uitsluitend agrarisch karakter had. Al vanaf de stichting van de nederzetting in de vroege Middeleeuwen was de landbouw de voornaamste bron van inkomsten voor de bewoners. De uitermate vruchtbare loss was immers bruikbaar voor vrijwel iedere vorm van landbouw. De streek was dan ook al in de middeleeuwen voor een groot deel ontgonnen. Alleen op het plateau van Pasveld werden aan het einde van de achttiende eeuw nog enkele ontgonnen terreinen in cultuur gebracht.

Tot 1940 heeft de lineaire agrarische nederzetting nauwelijks veranderingen qua structuur en karakter ondergaan. Pas na de Tweede Wereldoorlog valt te spreken van enige uitbreiding.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur

Het dorp Scheulder is gelegen aan de noordoostzijde van Margraten aan het bovineind van het Gerendal. Het dorp wordt gekenmerkt door lintbebouwing langs de Scheulderdorpsstraat en een kern van oude bebouwing nabij de kruising met de Scheuldersteeg. In de kern staat de kerk, gebouwd in 1850. Een aantal gebouwen in de oude kern zijn aangemerkt als gemeentelijk, dan wel rijksmonument.

De bebouwing langs de Scheulderdorpsstraat wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen van overwegend twee lagen met kap en een aantal grote boerderijen, waaronder enkele typisch Limburgse gesloten hoeves.

Vanaf de 18^e eeuw wordt de ruimtelijke ontwikkeling van Scheulder gekenmerkt door verdichting langs de Scheulderdorpsstraat. De periode 1960-1971 is hierop een uitzondering, daarin vindt uitbreiding van het dorp plaats aan de uiteinden van de kern, langs de Scheuldersteeg en de Gerendalsweg. Deze bebouwing is nu dominant aanwezig in de kern, waardoor deze een relatief jonge uitstraling heeft, vergeleken met de andere kernen in de gemeente Margraten.



De lintbebouwing van Scheulder

2.2.2 Verkeersstructuur

In deze paragraaf wordt gekeken naar de bestaande wegenstructuur en de parkeersituatie.

Wegenstructuur

Een belangrijke beeldbepalende factor van de karakteristiek van een dorp of stad is de wegenstructuur. Voor Scheulder is deze één op één te herkennen in de hoofdstraat van het dorp, de Scheulderdorpsstraat. Deze was oorspronkelijk een Romeinse heerbaan van Maastricht naar Aken. De dichtstbijzijnde dorpen waar de straat nu op uitkomt zijn Gulpen (via Ingber) in oostelijke richting en Sibbe en IJzeren in westelijke richting.

Op de Scheulderdorpsstraat komen twee zijstraten uit. In het zuidwesten is dat de Scheuldersteeg, welke de verbinding vormt met het dorp Margraten, en in het noordoosten de Gerendalsweg.

Voor alle wegen binnen de kern (bebouwde kom) geldt een maximumsnelheid van 30 km/h. De verkeersbewegingen zijn grotendeels afkomstig van herkomst- en bestemmingsverkeer.

Parkeren

Parkeren vindt in het dorp in veel gevallen plaats op het eigen erf in de vorm van opstelplaatsen en garages. Vaak is er op het erf voldoende opstelruimte voor meer dan één auto. Overigens kan er langs de openbare weg ook op veel plaatsen in langspareervakken of op rabatstroken worden geparkeerd. Vaak zijn deze parkeermogelijkheden niet formeel vormgegeven, maar maken als vanzelfsprekend onderdeel uit van het dorpse straatprofiel.

2.2.3 Groenstructuur

Groen is in de bebouwde kom van Scheulder in beperkte mate aanwezig. Alleen rond het H. Hartbeeld op de kruising van de Scheulderdorpsstraat en de Scheuldersteeg is enigszins sprake van semiopenbaar groen. Het meeste groen bestaat uit bomen en tuinen langs de straat.

Direct buiten de bebouwde kom ligt het Limburgse heuvellandschap, wat is aangemerkt als een gebied met landschappelijke waarde.

2.2.4 Waterstructuur

De kern Scheulder ligt aan de rand van het plateau van Pasveld (Scheulderhoogte), tussen twee noord-zuidgelegen, richting de Geul aflopende droogdalen. Een droogdal is een niet-permanent watervoerende beek. Slechts bij grote of langdurige regenval of plotselinge dooi is deze beek watervoerend. In het landschap zijn ze dan ook meestal niet als waterloop herkenbaar (zie ter verduidelijking paragraaf 2.1.1)

Aan de Scheuldersteeg, tegen de rand van de bebouwing van Scheulder, ligt een kunstmatige waterberging in het landschap.

2.3 Functionele structuur

De aanwezige functies in Scheulder zijn te onderscheiden in vier categorieën:

- Bedrijven;
- Commerciële voorzieningen;
- Maatschappelijke voorzieningen;

Op de functiekaart bebouwing, die als bijlage is opgenomen, zijn alle aanwezige functies binnen de kern aangegeven.

2.3.1 Bedrijven

In de kern Scheulder bevinden zich een aantal agrarische bedrijven. Veel van deze bedrijven hebben in de loop der jaren hun oorspronkelijke functie verloren. Momenteel zijn er in principe nog zes agrarische bedrijven aanwezig binnen de kern. Dit betreft onder andere een rundveehouderij (bv. Scheulderdorpsstraat 95) en een paardenhouderij (bv. Scheulderdorpsstraat 99). Bij het bedrijf aan de Scheuldersteeg 6 vinden momenteel geen bedrijfsactiviteiten plaats. Omdat concrete plannen voor een eventuele nieuwe invulling van het perceel nog ontbreken, is er voor gekozen vooralsnog de bestaande bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' te handhaven.

2.3.2 Commerciële voorzieningen

Scheulder is qua winkels volledig aangewezen op het nabijgelegen Margraten en andere plaatsen in de omgeving. De enige commerciële voorziening die het dorp rijk is, is een café. Bij het café is het gemeenschapshuis gelegen.

2.3.3 Maatschappelijke voorzieningen

Het gemeenschapshuis (Scheulderdorpsstraat 66) en de naastgelegen kerk vormen de maatschappelijke voorzieningen van Scheulder. Bij de kerk is een kleine begraafplaats. De maatschappelijke voorzieningen liggen in de oude kern van het dorp.

3 BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Het kader voor het bestemmingsplan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsnota's. Deze nota's stellen planologische- en bestuurlijke beleidskaders aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden binnen het plangebied.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Hierbij wil het Rijk zich niet meer met alles bemoeien, maar strategisch op hoofdlijnen sturen. Onder het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet' hebben decentrale overheden (provincies en gemeenten) meer ruimte gekregen om hun eigen weg te gaan. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Met andere woorden: het Rijk legt meer de nadruk op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'.

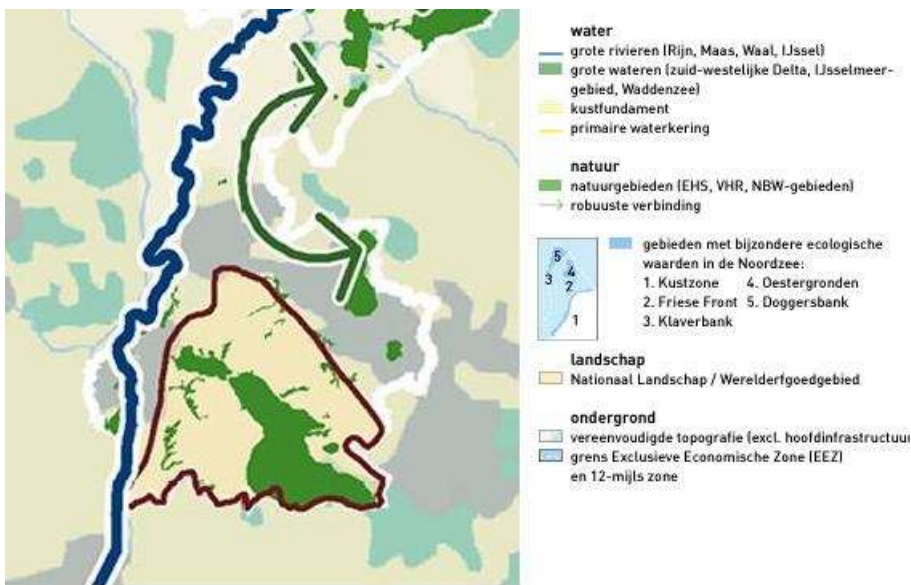
In de Nota Ruimte zijn uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Deze (algemene) basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

Een belangrijke generieke regel is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat hierbij voorop.

Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten.

De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Behalve generieke regels, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden, creëert het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang, de Nationaal Ruimtelijke Hoofdstructuur, ook waarborgen om die te kunnen behouden en ontwikkelen. De Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur omvat gebieden en netwerken, die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Voor deze elementen draagt het rijk dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Ze staan voor complexe en/of kostbare opgaven die rijksbemoeyenis noodzakelijk maken. Het gaat in de stedelijke sfeer om elementen en opgaven, die voortkomen uit ontwikkelingen met betrekking tot de economie, de infrastructuur en de verstedelijking en uit het onderlinge verband van deze drie ruimtevragerende functies. In de meer landelijke gebieden gaat het om elementen en opgaven, die voortkomen uit waarden en ontwikkelingen met betrekking tot water, natuur, cultuurhistorie en landschap.



Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: water, natuur, landschap

Het Zuid-Limburgse Heuvelland is aangewezen als Nationaal Landschap. Nationale Landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke- en cultuurhistorische kwaliteiten. Deze landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten moeten behouden blijven, duurzaam beheerd worden en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis toenemen. Binnen de nationale landschappen is ruimtelijke ontwikkeling mogelijk, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits-regime). De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Heuvelland betreffen het schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en het reliëf.

Het onderhavige bestemmingsplan 'Kern Scheulder' is een beheersplan. De aandacht voor handhaving (conservering) en het creëren van intensivering binnen de bebouwde kom, maken dat het bestemmingsplan conform het ruimtelijke rijksbeleid is.

3.2.2 Nota Belvédère

In de Nota Belvédère wordt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting nader belicht. De Nota, geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en geeft aan welke maatregelen daartoe getroffen moeten worden. Met andere woorden de cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte. Dit wordt vertaald in twee doelstellingen: het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit en het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvédèregebieden. Een belangrijk motto is 'behoud door ontwikkeling'.

Op de bij de nota gevoegde Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland is het Zuid-Limburgse Heuvelland, inclusief de kern Scheulder, aangeduid als gebied met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden en Belvédèregebied. Binnen het Belvédèregebied Heuvelland wordt concreet gestreefd naar:

- beter beschermen van de vele kleine landschapselementen;
- herstellen en aanleggen van landschapselementen die erosie voorkomen, in plaats van het bestrijden van wateroverlast;
- ondersteunen van de aanplant en de instandhouding van hoogstamboomgaarden;
- zoeken naar extra inzet en extra middelen voor de instandhouding en het herstel van grootschalige bouwkundige monumenten (kastelen);
- in stand houden van het gebruik van de wandelpaden over landbouwgronden.

3.2.3 Monumentenwet 1988

De bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. Deze wet heeft ook betrekking op archeologische monumenten boven en onder de grond.

Rijksmonumenten worden beschermd op grond van artikel 11 van de Monumentenwet. De Monumentenwet geeft 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. Deze vergunning moet vooraf worden aangevraagd. De gemeenten zijn bevoegd om hierop te beslissen. Het is strafbaar als er zonder vergunning werkzaamheden worden uitgevoerd. Voor de Rijksmonumenten is het noodzakelijk dat in de regels van een bestemmingsplan een relatie wordt gelegd met de Monumentenwet. In het onderhavige bestemmingsplan is voor deze koppeling gebruik gemaakt van een bouwaanduiding (rijksmonument).

De bescherming van een aangewezen beschermd stads- en dorpsgezicht moet op grond van artikel 36 van de wet worden geëffectueerd in een daartoe beschermend bestemmingsplan. De kern Scheulder is niet aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Conform internationale afspraken (verdrag van Malta) wordt uitgegaan van het beschermen van archeologische waarden in situ (in oorspronkelijke vindplaats). Voor deze bescherming is het noodzakelijk dat bestemmingsplannen zijn voorzien van een gedegen inventarisatie en effectenanalyse ten aanzien van de in het geding zijnde waarden. Bescherming door planaanpassing of eventueel vervolgonderzoek kan nodig zijn.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006)

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL 2006) vastgesteld. Dit Provinciaal Omgevingsplan is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch- en welzijnsbeleid. Het Provinciaal Omgevingsplan is vormgegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het Provinciaal Omgevingsplan is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio. De Kwaliteitsregio Limburg wordt gedefinieerd als een regio waar het goed en gezond leven, wonen, leren, werken en recreëren is. Een regio die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. En een regio die stevig is ingebed in duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Een belangrijke beleidsopgave, die hierop aansluit, vormt de bescherming van de natuurlijke kwaliteiten. Daartoe zijn voor de gehele provincie de volgende vier raamwerken in kaart gebracht:

- 1 het kristallen raamwerk;
- 2 het groene raamwerk;
- 3 het blauwe raamwerk;
- 4 het bronzen raamwerk.

Ad 1

In het kristallen raamwerk staat de milieukwaliteit, met name de aspecten geluid, geur, veiligheid, luchtkwaliteit, water en bodem, centraal. Hierbij is het plangebied gelegen binnen bodembeschermingsgebied 'Mergelland'. Dit gebied heeft extra bescherming gezien de aanwezigheid van een groot aantal abiotische, biotische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast ligt aan de noordzijde van Scheulder het Geuldal, welke is aangemerkt als stiltegebied. Dit gebied ligt voor een zeer klein deel binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan (Scheulderdorpsstraat 95) en is daarom meegenomen in het plan.

Ad 2

Het groene raamwerk richt zich op behoud/versterking van verscheidenheid (diversiteit in soorten en ecosystemen) en natuurlijkheid (volledige ecosystemen). Tot het groene raamwerk behoren bos en natuurgebieden, ecologische ontwikkelingszones en ecologische verbindingzones.

Ten noorden van het plangebied ligt het Geuldal. Dit gebied valt onder de 'speciale beschermingszone vogel- en habitatrichtlijn', maar valt buiten de grenzen van het plangebied.

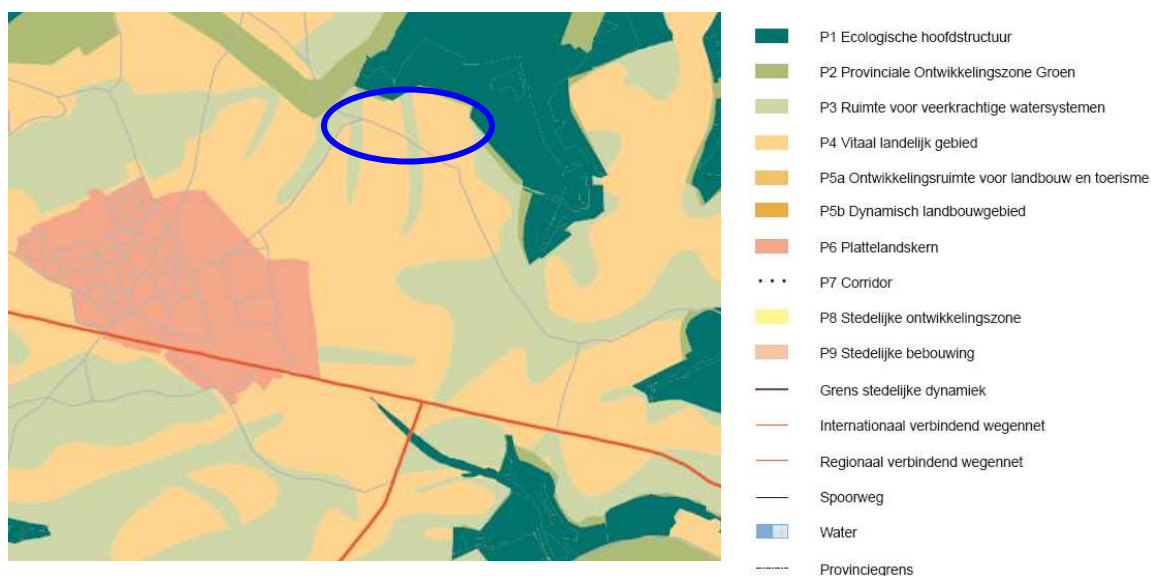
Ad 3

Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd. Doel is onder andere het tegengaan van wateroverlast en erosie alsmede verdroging. Onderdeel van het blauwe raamwerk zijn onder meer de hydrologisch gevoelige natuurgebieden, (beek)dalen en laagtes buiten het Maasdal en infiltratiegebieden. Het plangebied is gelegen tussen twee, richting de Geul lopende, droogdalen.

Ad 4

Het bronzen raamwerk richt zich op aardkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Binnen dit raamwerk is de directe omgeving van het plangebied aangewezen als gebied met veelal een middel tot hoge archeologische verwachtingswaarde. In hoofdstuk 5 wordt hier nader naar gekeken.

Op een lager profiel is er behoefte aan nadere nuancering en detaillering. Binnen het Limburgse grondgebied worden in dit geval negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden, onderscheiden. Scheulder valt volgens de POL-kaart 'Perspectieven' binnen perspectief 4, 'Vitaal landelijk gebied'.



Kaart Perspectieven met aanduiding plangebied, POL 2006

Het perspectief Vitaal landelijk gebied (P4) 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. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn 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, voor verbrede landbouw en voor kleinschalige dienstverlenende bedrijven (o.m. in vrijkomende agrarische gebouwen), zonder dat dit tot problemen leidt voor de aanwezige landbouwstructuur. De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw.

3.3.2. POL-aanvulling Contourenbeleid

Op basis van de POL-aanvulling Contourenbeleid (2005) wordt rondom elke plattelandskern een (verbale) contour vastgelegd. Rode ontwikkelingen, zoals woningbouw, dienen in beginsel binnen de contouren (dus binnen de woonkernen) plaats te vinden. De provincie beoogt echter door flexibilisering van het contourenbeleid, meer ruimte te bieden voor (woning) bouw mogelijkheden. Centraal aandachtspunt bij dit alles is het streven naar een duurzame kwaliteitsverbetering door middel van ontwikkelingsplanologie en een gebiedsgerichte benadering, zoals onder meer is opgenomen in de Nota Ruimte. De belangrijkste voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden buiten de contouren is het realiseren van kwaliteit, zowel op de te ontwikkelen plek als in breder verband. Aantasting van het aanwezige basiskapitaal, bestaand uit de aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, moet voorkomen worden.

Het plangebied betreft de kern Scheulder. Om deze kern ligt geen rode contour. De kern is in principe te beschouwen als een bebouwingslint of -cluster vallend onder het buitengebied. Echter volgens het contourenbeleid is het mogelijk om bebouwing aansluitend aan de contour dan wel in linten en clusters buiten de contour (dus in het buitengebied) te bouwen. Belangrijkste voorwaarden hiervoor is het realiseren van kwaliteit op de plek zelf en/of in breder verband.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheersplan. Er wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen in de vorm van nieuwbouw van woningen of het toevoegen van woningen, met uitzondering van bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij bestaande bebouwing. Voor wat betreft de bijgebouwenregeling wordt aangesloten op het paraplubestemmingsplan van de gemeente Margraten.

3.3.3 POL-uitwerking BOM+

In aanvulling op het provinciale streven tot algehele verbetering van de kwaliteit in Limburg, is door de provincie de POL-uitwerking BOM+ opgesteld. Kort gezegd is deze regeling erop gericht (agrarische) bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken en tegelijkertijd winst te behalen in omgevingskwaliteit (win-winsituatie). Agrarische ondernemers die zich nieuw willen vestigen of willen uitbreiden, moeten aantonen op welke wijze dat ook een bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving. Of anders gezegd, wanneer de uitvoering van de plannen van een ondernemer effecten heeft op de omgeving, moet deze een vergelijkbare tegenprestatie leveren gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit.

De regeling BOM+ moet in de gemeentelijke bestemmingsplannen worden verwerkt, met name door het opnemen van nadere eisen, te stellen bij uitbreiding van het (agrarisch) bouwblok. Voor de agrarische bedrijven heeft dit als consequentie, dat slechts aan uitbreiding kan worden meegewerkt, als door de bedrijven inzichtelijk kan worden gemaakt op welke wijze zij willen bijdragen aan verbetering van de omgevingskwaliteit (win-winsituatie). Een en ander zal per situatie beoordeeld moeten worden, er zal steeds sprake moeten zijn van maatwerk.

3.3.4 POL-herziening op onderdelen EHS

De doelstelling van de POL-herziening op onderdelen EHS (Ecologische Hoofdstructuur) is het creëren van een helder onderscheid in de natuurbeleidscategorieën van rijk en provincie: de EHS uit de Nota Ruimte en de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) dat tevens logisch doorwerkt in de POL-perspectieven en andere beleidsvelden (Water- en milieubeleid).

De EHS wordt als onderdeel van de POL-herziening op onderdelen EHS nauwkeuriger begrensd, dat vooral voor plantoetsing een verduidelijking betekent. 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 deze POL-herziening op onderdelen EHS wordt invulling gegeven aan de instrumenten: EHS saldobenadering en Herbegrenzen uit de Nota Ruimte.

De aanpak draagt ertoe bij dat, naast de EHS, versterkt ingezet wordt op de realisatie van de POG door onder andere programmering in gebiedsprogramma's en jaarplannen in het kader van het gebiedsgericht plattelandsbeleid en verdere concentratie van de inzet van provinciaal instrumentarium voor realisatie van natuurdoelen in de POG.

De POG is onderdeel van de ecologische structuur in Limburg. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Wij verwachten een zorgvuldige kwaliteitstoets van natuur- en landschapswaarden bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen in de POG waarbij uitgangspunt is dat deze ontwikkelingen leiden tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische structuur. De POG bestaat momenteel grotendeels uit landbouwgebieden. Dit betekent dan ook niet dat voor de gehele POG natuurontwikkeling of aanleg van bos of kleine landschapselementen wordt voorzien. Een deel van dit areaal bestaat bijvoorbeeld uit buffergebieden, steile hellingen of delen van ecologische verbindingszones die hun agrarische bestemming zullen behouden. Toekomstige en bestaande natuurwaarden maken geen onderdeel uit van de EHS of perspectief 1.

In de POL perspectieven zijn EHS en POG centraal gesteld. De EHS is perspectief 1. Vanwege het ecologische belang, de consistentie van beleid in relatie tot de PES (Provinciale Ecologische Structuur) en om het ontwikkelingsgerichte karakter te benadrukken, is er voor gekozen de POG als apart perspectief op te voeren; perspectief 2. Perspectief 3 omvat de beekdalen, het winterbed van de Maas en de steilere hellingen voor zover deze geen deel uitmaken van de EHS of POG.

3.3.5 POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg

In de Nota Ruimte staat over doelen en beleid voor de nationale landschappen het volgende: 'Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen'.

De ambitie voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kan als volgt worden omschreven: 'Het in samenhang met de stedelijke gebieden ontwikkelen van het Nationaal Landschap als een welvarend gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is.'

De maatschappelijke en toeristische voorzieningen staan op een hoog peil, terwijl de zorg voor en de versterking van de landschappelijke en ecologische kernkwaliteiten duurzaam is gewaarborgd. Tevens wordt ernaar gestreefd dat een Nationaal Landschap goed past in het grensoverschrijdend landschapsbeleid in Euregionaal verband, bijvoorbeeld in het kader van het Drielandenpark, door de juiste functies op de juiste plaatsen tot ontwikkeling te brengen en door grensoverschrijdende samenwerking bij behoud en versterking van de kernkwaliteiten.

Daartoe zal gezamenlijk gewerkt worden aan behoud, herstel en duurzaam beheer van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten, met name via inrichtingsprojecten, in samenhang met toename van de betekenis van de toeristisch-recreatieve sector en met behoud van een landbouwsector die rekening houdt met die kernkwaliteiten en bijdraagt aan de instandhouding ervan.

Het onderhavige bestemmingsplan 'Kern Scheulder' is een beheersplan. De aandacht voor handhaving (conservering) en het creëren van intensivering binnen de bebouwde kom, maken dat het bestemmingsplan conform het ruimtelijke provinciaal beleid is. Er wordt voldaan aan de eisen en randvoorwaarden vanuit de POL-aanvulling.

3.3.6 Ontwerp-POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 9 juni 2009 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerp-POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en de ontwerp-beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. De ontwerp-POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en regelt een partiële herziening van POL 2006. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht.

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering richt zich op een partiële herziening van het POL 2006 op de volgende punten:

- provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- verankeren en overdragen van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

3.3.7 Ontwerp-beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu vormt een uitwerking van het POL 2006 en de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'. Doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken, dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijke beleid vast te leggen. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt.

De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied is het kwaliteitsmenu van toepassing in de perspectieven P2 en P3.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu komt voort uit de bestaande kwaliteitsverbeterende instrumenten zoals Ruimte voor Ruimte, Bedrijfskavel op Maat plus (BOM+), Rood voor Groen en de verhandelbare ontwikkelingsrechten methode (VORM).

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is bedoeld voor de Limburgse gemeenten. Het biedt een instrumentarium waarmee ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen kunnen worden gekoppeld.

Dit instrumentarium dient een plaats te krijgen in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. Hiertoe legt de gemeente de principes van het beleid vast in een gemeentelijke structuurvisie en werkt dit verder uit in het gemeentelijke beleid. Daarbij heeft de gemeente de mogelijkheden om in samenhang met het gemeentelijke ruimtelijke beleid het Limburgs Kwaliteitsmenu een gebiedsgerichte uitwerking te geven.

Door deze uitwerking is er geen sprake meer van één provinciaal Limburgs Kwaliteitsmenu, maar van diverse gemeentelijke kwaliteitsmenu's.

3.3.8 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg

De provincie is sinds 2003 bezig om de juiste randvoorwaarden te creëren voor een succesvolle toepassing van ontwikkelingsplanologie. Rode draad is dat niet de regels maar de doelen centraal staan en er flexibiliteit en ruimte voor maatwerk ontstaat. In aansluiting hierop werd in juni 2004 de oude nota 'Handleiding Bestemmingsplannen' vervangen door een nieuwe 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg'. Op 19 december 2006 is door Geëerde Staten een nieuwe geactualiseerde versie van de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg' vastgesteld. De nieuwe Handreiking is in werking getreden op 11 november 2005.

De nota 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg' behandelt alle onderwerpen die vanuit het Rijksbeleid en provinciale beleid voor ruimtelijke ordening, milieu, bodem, waterhuishouding, mobiliteit, welzijn en economie relevant zijn voor ruimtelijke plannen van gemeenten. Doel van deze handreiking is:

- een hulpmiddel bij het toepassen van een ontwikkelingsgerichte aansturing van de ruimtelijke ordening, die gericht is op kwaliteit;
- ruimte te bieden aan gemeenten voor eigen afwegingen;
- het bieden van een beoordelingskader voor ruimtelijke plannen.

De rol van de provincie is hierbij ontwikkelingsgericht, selectief en integraal. De gemeenten zullen hierbij meer eigen beleid ontwikkelen. Het POL blijft een belangrijk toetsingskader.

3.3.9 Landschapsvisie Zuid-Limburg

In februari 2008 is de landschapsvisie Zuid-Limburg gepresenteerd. De landschapsvisie is een uitwerking van het rijksbeleid op concreet gebiedsniveau, zoveel mogelijk afgestemd op het vigerende Provinciaal Omgevingsplan Limburg en met een uitvoeringsgericht karakter. In de landschapsvisie worden drie kernkwaliteiten onderkend:

- 1 reliëf: het kenmerkende patroon van relatief hoog gelegen plateaus en terrassen, laag gelegen dalen en tussen liggende meer of minder steile hellingen, ontstaan door de eroderende werking van de Maas en haar zijrivieren;

- 2 cultuurhistorie: de historische landschapsstructuur met een grote rijkdom aan cultuurhistorische landschapselementen: kastelen, buitenplaatsen en watermolens (macht, rijkdom), landbouwhistorische relictten in en rondom de dorpen en gehuchten, relictten van grondstoffenwinning en (weg-)kruisen, kapellen, kerktorens en kloosters;
- 3 afwisseling open-besloten en het groene karakter: de samenhang tussen natuurlijke omstandigheden en occupatie is bepalend voor de afwisseling van zeer open naar besloten en het groene karakter, die het Zuid-Limburgse landschap kenmerken.

Voor behoud van de meest kwetsbare kwaliteiten van het landschap zijn criteria voor de locatie en landschappelijke vormgeving van nieuwe ontwikkelingen aangegeven. Voor de verstedelijking betekent dit:

- uitbreiding van de stedelijke bebouwing zoveel mogelijk koppelen aan de bestaande stedelijke concentraties en de hoofdinfrastructuur;
- waar het rurale karakter van het landschap nog relatief ongestoord is en de dorpen en gehuchten niet door recente groei zijn beïnvloed, nieuwbouw tot het uiterste beperken;
- met het oog op behoud van de openheid en beperking van het visuele effect op de omgeving, bebouwing van de hoogste delen van de plateaus vermijden;
- de relatief laag gelegen terrassen en de flauwe lösshellingen onder in de dalwanden komen als eerste in aanmerking voor verdere verstedelijking. De relatief lage ligging betekent dat de visuele invloedssfeer van de verstedelijking beperkt blijft.

Voor de recreatie geldt in zekere zin hetzelfde als voor de verstedelijking. Het verdient aanbeveling de ontwikkeling van kleinschalige verblijfsaccommodatie zo veel mogelijk in bestaande bebouwing te situeren, opgenomen in de dorpsrandbeplanting of binnen de erfbeplanting van solitaire hoeses.

3.3.10 Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen

In de Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen worden door de provincie Limburg de mogelijkheden tot het toepassen van teeltondersteunende voorzieningen, zoals boogkassen, containervelden en regenkappen, vastgelegd. Uitgangspunt is dat teeltondersteunende voorzieningen op het bebouwde deel van de agrarische bouwkaavel gesitueerd worden. Voor zover containervelden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van lage tunnels, tijdelijke regenkappen en tijdelijke hoge boogkassen niet op dit bebouwde deel kunnen worden opgericht, kan de agrarische bouwkaavel worden uitgebreid met een onbebouwd deel. Het onbebouwde deel van de agrarische bouwkaavel dient zoveel als mogelijk aan te sluiten bij het bebouwde deel van de bouwkaavel.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009

Begin 2006 is door de raad (of het college) van de gemeenten Eijsden, Gulpen-Wittem, Maastricht, Margraten, Meerssen, Vaals en Valkenburg de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009 'Naar een complete regio: leefbare dorpen, sterke stad' vastgesteld. Deze woonvisie is de vertaling van de provinciale woonvisie (vastgesteld in het college van Gedeputeerde Staten in april 2005). Hoofddoel is het komen tot een regionale woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de huidige bevolking én goed is toegerust voor het opvangen van toekomstige ontwikkelingen.

Voor de uitwerking van dit hoofddoel zijn twee thema's van eminent belang:

- 1 Evenwicht brengen in de regionale woningvoorraad door het verminderen van de (te) eenzijdige nadruk op goedkope huurwoningen in de centrumstad Maastricht en het vergroten van het woningaanbod voor jongeren en starters in de kleinere kernen. Dit draagt bij aan verbetering van de leefbaarheid in zowel de stad als de kleinere kernen in het landelijk gebied.
- 2 Het goed huisvesten van de groeiende groep ouderen in de samenleving door het creëren van een voldoende en divers samengesteld woningaanbod (waar nodig in combinatie met zorg en welzijn).

De nadruk ligt hierbij primair op kwaliteit: variatie in woonmilieus, woningtype, prijsklasse, flexibiliteit, vormgeving en architectuur, duurzaamheid, levensloopbestendigheid en dergelijke.

De centrale ambitie in de visie is dat oplossingen voor de problemen zoveel mogelijk binnen de bestaande woningvoorraad en binnen het bestaande stedelijk gebied gevonden moeten worden. Dit is niet alleen een duurzame benadering, maar dit biedt ook meer kansen dan nieuwbouw. Nieuwbouw is immers in vergelijking tot de bestaande woningvoorraad zeer beperkt en biedt dus weinig mogelijkheden en kansen bij het oplossen van problemen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Strategische beleidsvisie 2005

Op 5 juli 2005 heeft de gemeenteraad de Strategische beleidsvisie 2005, 'Margraten, naar kwaliteit en allure' vastgesteld. Deze beleidsvisie vormt de opvolger van de in 1999 vastgestelde beleidsvisie 'Margraten vitaal'. In de nieuwe visie wordt uitgegaan van de volgende karakteristiek voor Margraten:

Het leven in de dorpen van de gemeente Margraten is van hoge kwaliteit. Die kwaliteit moet behouden blijven en -waar mogelijk- worden versterkt. Dat gaat grote inspanningen kosten doordat algemeen maatschappelijke ontwikkelingen en in het bijzonder demografische processen er afbreuk aan (dreigen te) doen. Daartoe is het nodig dat de dorpen in de gemeente minder alleen voor zichzelf en meer voor elkaar zorgen, en in gezamenlijkheid er voor zorgen de positie van de gemeente Margraten in de regio sterk te maken.'

Deze karakteristiek is in de volgende taakstellende missie vertaald:

'De gemeente Margraten levert een bijdrage aan het veilig stellen van het welzijn van de mensen die zijn aangewezen op de gemeente en haar regio.'

Uiteindelijk worden op basis van bovenstaande missie de volgende hoofdlijnen onderscheiden die moeten leiden tot het gewenste toekomstbeeld voor de gemeente in 2015:

- 1 behoud en versterking van de kwaliteit van het buitengebied;
- 2 behoud en versterking van het voorzieningenniveau in de dorpen;
- 3 behoud en versterking van het sociale weefsel;
- 4 een bedrijfsvoering die zich vooral richt op een sterke regierol van de gemeente;
- 5 een ambitieniveau en zelfbewustzijn die passen bij de kwaliteiten die in Margraten aan de orde zijn, en een daarop gebaseerd imago.

Met name hoofdlijn 3 is voor het plangebied van belang.

Ad. 3) Scheulder is een dorp met een hechte gemeenschap, het verenigingsleven is sterk. De gemeente Margraten wil met de strategische beleidsvisie anticiperen op processen die afbreuk kunnen doen aan het sociale klimaat in de dorpen.

3.5.2 1^{ste} toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2008-2015

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

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

3.5.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan 'Buitengewoon Margraten' is een integrale visie op de gewenste ontwikkeling van het landschap, die uitgaat van de bestaande (kern)kwaliteiten. De (visueel-esthetische) kwaliteit van het landschap van de gemeente Margraten wordt bepaald door het aanwezige reliëf, het contrast tussen de open plateaus en de besloten hellingen, de aanwezigheid van gebiedseigen groene landschapselementen, de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen en de diversiteit in het ruimtegebruik.

Het algemene doel van het landschapsontwikkelingsplan is om deze kwaliteiten en aspecten duurzaam te behouden en waar nodig te versterken en/of nieuw te ontwikkelen.

In aansluiting hierop zijn deze kernkwaliteiten per deelgebied binnen de gemeente vertaald naar verschillende streefbeelden. Het plangebied valt binnen het deelgebied 'Plateau van 't Rooth en Scheulder'.

Het streefbeeld voor dit deelgebied bestaat uit zowel het bieden van de ruimte aan agrarische bedrijvigheid op het plateau al dan niet gecombineerd met een toeristisch-recreatieve ontwikkeling als het versterken van het landschappelijke kader van hellingbossen en kleinschalig ingerichte hellingen van droogdalen.

Dit resulteert in de volgende voorstellen voor de ontwikkeling van het landschap:

- 1 Versterken herkenbare landschappelijke opbouw.
- 2 Behoud ontwikkelingsperspectief agrarisch gebied.
- 3 Bestrijding en preventie van bodemerosie.
- 4 Versterken beleefbaarheid watersysteem Sibbersloot.
- 5 Ontwikkelen historische route Maastricht-Aachen.
- 6 Groeve 't Rooth, de Hof van Eden in kalksteen.
- 7 Behouden, versterken en ontwikkelen EHS en POG.
- 8 Instandhouding hamsterkernleefgebied.
- 9 Versterken inbedding van de dorpen en buurtschappen in het landschap.
- 10 Versterken overige onderdelen recreatieve structuur.
- 11 Creëren aantrekkelijke entrees van de dorpen.

Met name de voorstellen 2, 5, 7, 9 en 11 zijn voor het plangebied van belang.

3.5.4 Verordening voor Monumenten en Cultuurhistorie

De verordening voor Monumenten en Cultuurhistorie gemeente Margraten 1999 (gewijzigd d.d. 26 april 2005) regelt zaken met betrekking tot gemeentelijke monumenten. Wijzigingen aan monumenten zijn altijd vergunningplichtig. Dit betreft zowel het inwendige van het monument als de buitenkant. Vaak is een vergunning nodig voor het bouwen van een bijgebouw op het perceel. Als de vergunning op grond van de monumentenverordening noodzakelijk is, moet ook altijd een bouwvergunning worden aangevraagd. Bij monumenten geldt de regel voor vergunningvrij bouwen niet.

4 BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE SITUATIE

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk volgt de beschrijving van de (gewenste) toekomstige situatie in de kern Scheulder. Deze beschrijving vormt een afgeleide van het vigerende beleid (hoofdstuk 3) en de bestaande situatie (hoofdstuk 2).

Het is een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen. Immers, doordat de vigerende bestemmingsplannen voor het dorp hoofdzakelijk stammen uit de jaren '70 en '80 van de 20^{ste} eeuw, zijn er in de tussentijd veel zaken veranderd. Te denken valt aan agrarische bedrijven die zijn beëindigd en waar nu alleen nog wordt gewoond, de incidentele bouw van nieuwe woningen, et cetera. Het belangrijkste doel is dan ook het 'up-to-date' maken van deze vigerende bestemmingsplannen (zie paragraaf 4.2).

4.2 Beheer

4.2.1 Algemeen

De grootste opgave voor Scheulder is het leefbaar houden van het dorp in de toekomst. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat de bestaande kwaliteiten in het dorp zoveel mogelijk gehandhaafd dienen te blijven. Dit betreft met name de karakteristiek van de historische bebouwingsstructuur. Wel kan, waar mogelijk, ruimte worden geboden voor uitbreidingen en functieverbreding of -wijziging.

In de navolgende paragrafen wordt per functie bekeken welke uitgangspunten centraal staan bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan. Gestreefd is naar een opzet die ruimte laat voor particulier initiatief, zonder de belangen van anderen te schaden en zonder gebruik van een omvangrijk ontheffingenregime. Kortom: een duidelijke, eenduidige en hanteerbare bestemmingsplanregeling.

4.2.2 Wonen

Het overgrote deel van de bebouwing in het plangebied bestaat uit woningen. Daarbij is een variatie aan woningtypen aanwezig, zoals vrijstaande, twee-aaneen-gebouwde en aangebouwde woningen. Ook komen er appartementen ('specifieke bouwaanduiding - appartementen') en carréboerderijen ('specifieke bouwaanduiding - carréboerderij') voor. Alle bestaande woningen krijgen in het bestemmingsplan een woonbestemming. Binnen deze bestemming is veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning. De behoefte aan meer ruimte in de woning is de afgelopen decennia sterk toegenomen. Dit heeft geresulteerd in verzoeken om de woning op enigerlei wijze te veranderen en/of te vergroten. Te denken valt aan dakkapellen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Al dan niet met ontheffing zijn veel van deze verzoeken ingewilligd. Deze verzoeken maken duidelijk dat er behoefte bestaat aan meer woonruimte en woonkwaliteit. In ruimtelijke zin is het van belang dat het voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouwd mag worden. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van een eenduidige bestemmingsregeling.

De regeling betreft een uitwerking die zowel oppervlaktematen als bebouwingspercentages en zowel bouwhoogten als goothoogten regelt.

Uit ruimtelijk oogpunt is een goede regulering van bijgebouwen belangrijk. Het verdient aanbeveling de omvang van de op te richten bijgebouwen te beheersen. Er moet worden voorkomen dat een perceel wordt 'dichtgebouwd'. Daaraan kunnen bezwaren kleven, zowel uit het oogpunt van een goed woonmilieu gezien vanuit de betrokkene en diens omgeving, als uit stedenbouwkundig oogpunt om de gewenste structuur niet in aanzienlijke mate aan te tasten. Door het in ruime mate aanwezig zijn van bijgebouwen kunnen activiteiten ontstaan, al dan niet in de hobbysfeer, die zich niet verdragen met de eisen van een goed woonmilieu. Tegen deze ontwikkeling kan tevens door middel van handhaving worden opgetreden.

Voor de kern Scheulder is de toelaatbaarheid en de omvang van bijgebouwen onder andere afhankelijk van de ligging en de grootte van het perceel, de relatie met de omgeving en de omliggende woonbebouwing. In het bestemmingsplan geldt bijvoorbeeld een maximaal toelaatbare maatvoering van bijgebouwen.

Behalve aan de beperking van de oppervlaktemaat van bijgebouwen wordt in voorliggend bestemmingsplan ook aandacht geschonken aan de plaats van de bijgebouwen binnen het bijbouwvlak. Ook de situering van het bijgebouw ten opzichte van het hoofgebouw is bepaald.

Verder wordt in het bestemmingsplan tegemoet gekomen aan de toenevende wens voor het uitoefenen van een beroep aan huis. Deze werkfunctie zal ondergeschikt aan de woonfunctie dienen te blijven. Met het wonen verenigbare functies worden in het plan toegestaan. Daarbij valt te denken aan administratiekantoren, architectenbureaus, dierenarts, et cetera. Ook thuis werken in plaats van op kantoor is mogelijk. Het uitoefenen van een beroep aan huis mag niet zodanige ruimtelijke gevolgen hebben (bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking) dat er overlast ontstaat voor de in het dorp aanwezige woonfuncties.

Een bedrijf aan huis is alleen mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis'. Daarnaast is voor de mogelijke vestiging van consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid een ontheffing opgenomen.

4.2.3 Agrarisch, Agrarisch - Agrarisch Bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij en Agrarisch met waarden

Scheulder is van oudsher een agrarisch dorp. De typische Limburgse gesloten hoeves langs de Scheulderdorpsstraat zijn hier nog het bewijs van. De huidige binnen de kern aanwezige agrarische bedrijven blijven behouden, in het bestemmingsplan zijn ze daarom ook opgenomen door middel van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf'. Uitzondering hierop vormt een paardenhouderij. Deze paardenhouderij valt onder de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij'.

Elk bedrijfsperceel is voorzien van twee vlakken: het bestemmingsvlak (dat alles, wat tot het bedrijf behoort, begrenst) en het bouwvlak (dat het gebied waarop gebouwd mag worden, begrenst). De bouwmogelijkheden hangen nauw samen met deze vlakken.

Overige percelen met een agrarische uitstraling (bijvoorbeeld weidegronden), zonder bouwvlak, zijn bestemd als 'Agrarisch' of als 'Agrarisch met waarden'.

De bestemming 'Agrarisch' geldt voor de goed exploiteerbare agrarische gebieden, de bestemming 'Agrarisch met waarden' is van toepassing op de resterende agrarische gebieden en vormt daarmee vaak een buffer tussen het agrarisch gebied en de natuurgebieden. De gemeente zet met de bestemming 'Agrarisch met waarden' in op het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit, naast het landbouweconomisch gebruik, van de hellingen en beekdalen.

4.2.4 Bedrijf - Nutsbedrijf

Alleen het transformatorhuis aan de Scheuldersteeg heeft een bedrijfbestemming (nutsvoorziening) gekregen.

4.2.5 Groen

Scheulder kent vrijwel geen (openbaar) groen binnen de bebouwde kom. Omdat er geen sprake is van structureel groen zal het groen binnen de bestemming 'verkeer' vallen. In deze bestemming is het groen dus inwisselbaar voor andere functies, zoals parkeren of verkeer.

4.2.6 Horeca

Er is geen uitbreiding van de huidige horeca in Scheulder voorzien. Het enige aanwezige café heeft een horecabestemming gekregen.

4.2.7 Maatschappelijk

Leefbaarheid van de kernen is een belangrijk uitgangspunt. Dat betekent dat er belang wordt gehecht aan het handhaven van basisvoorzieningen als de kerk en het gemeenschapshuis. De bestaande voorzieningen hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Ook de naast de kerk gelegen begraafplaats valt onder deze bestemming, maar heeft de aanduiding 'begraafplaats' (bp) gekregen.

4.2.8 Verkeer

De verkeersbestemming is ruim opgezet (zoveel mogelijk van voortuin tot voortuin) om op die manier de herinrichting van wegen ook in de toekomst mogelijk te maken. Ook het meer ondergeschikte groen dat zich langs wegen bevindt, is geregeld binnen deze bestemming.

4.3 Ontwikkelingen

Voor de directe toekomst worden geen ontwikkelingen verwacht. Het bestemmingsplan 'Kern Scheulder' is daarom een beheersplan geworden. Er wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen in de vorm van nieuwbouw van woningen of het toevoegen van woningen, met uitzondering van bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij bestaande bebouwing.

5 PLANOLOGISCHE EN MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de planologische en milieuhygiënische aspecten die van belang zijn bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan. Dit is van belang voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Ondanks dat het bestemmingsplan in het teken staat van conservering en dat er dus feitelijk geen wijzigingen optreden in de planologische- en milieuhygiënische situatie zal toch kort aandacht worden besteed aan de volgende planologische- en milieuhygiënische aspecten: geluid (wegverkeerslawaai, industriellawaai, enz.), hinderlijke bedrijvigheid (agrarische- en niet-agrarische bedrijven), externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, water, flora en fauna, cultuurhistorie en monumenten.

5.2 Geluid

5.2.1 Wet Geluidhinder (wegverkeers-, spoorweg- en industriellawaai)

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht wanneer de locaties binnen de onderzoekszones van (spoor-)wegen en industrie vallen. 30 km-zones zijn hierbij uitgezonderd.

Voorliggend bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten behoeve van geluidsgevoelige functies. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

5.2.2 Stiltegebieden

Het wettelijk kader voor de stiltegebieden is de Wet milieubeheer. In de Provinciale Milieuverordening (bijlage 10 onder A) zijn de regels opgenomen over het beperken van geluidhinder in stiltegebieden. Voor sommige, kortdurende lawaaimakende activiteiten kunnen burgemeester en wethouders een ontheffing verlenen. Door middel van de bestemmingsplannen (Wet ruimtelijke ordening) kunnen lawaaimakende activiteiten in stiltegebieden zoveel mogelijk worden voorkomen.

In voorliggend bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'milieuzone-stiltegebied' op verbeelding 2 opgenomen en in de regels is hier een passende regeling bij opgenomen. Het betreft een zeer klein deel van de kern, een gedeelte van de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' aan de Scheulderdorpsstraat 95.

5.3 Hinderlijke bedrijvigheid

5.3.1 Agrarische bedrijven

De bestaande in de kern gelegen agrarische bedrijven kunnen vooral qua geur hinder veroorzaken. Het gaat dan om drie melkrundveehouderijen, een paardenhouderij, een akkerbouwbedrijf (hier vinden momenteel geen bedrijfsactiviteiten plaats) en een fruitteeltbedrijf. De vigerende milieuvergunningen voor deze bedrijven moeten afdoende worden geacht. De bestaande agrarische bedrijven zijn daarom positief bestemd.

5.3.2 Niet-agrarische bedrijven

Het onderhavige plangebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie, met uitzondering van enkele verspreid in het gebied voorkomende voorzieningen zoals horeca. Wat de aard en de toe te laten bedrijvigheid in een woongebied betreft, wordt uitgegaan van licht milieubelastende bedrijfsactiviteiten. In het plangebied bevindt zich geen zware bedrijvigheid. Daarbij geldt, dat de vigerende milieuvergunningen, voor zover van toepassing, afdoende moeten worden geacht. Nader ingrijpen is niet aan de orde. Wel is in het onderhavige bestemmingsplan een zodanige juridische regeling opgenomen, dat in het plangebied geen bedrijvigheid wordt toegestaan die niet past in de directe nabijheid van woningen. De bestaande bedrijven worden positief bestemd. Bij recht zijn deze toegestaan. Eventuele toekomstige bedrijven kunnen pas dan worden toegestaan als een nadere afweging (onder andere milieuhinder) heeft plaatsgevonden (door middel van een ontheffing).

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vaak ook voor de ruimtelijke ordening. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

De gemeente Margraten heeft een extern veiligheidsbeleid, dat is vastgesteld door het college van Margraten op 29 juli 2008.

Risicovolle inrichtingen

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) worden risicovolle inrichtingen, waaronder lpg-tankstations, benoemd. Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het PR) moeten worden aangehouden of in welk gebied (voor het GR) nader onderzoek moet worden gedaan.

Binnen Scheulder zijn geen risicovolle bedrijven gevestigd. Voorliggend bestemmingsplan maakt ook geen nieuwvestiging van dergelijke bedrijven mogelijk.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. Deze atlassen zijn begin 2006 geactualiseerd. De conclusies zijn samengevat in de 'Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen'. Momenteel wordt door de overheid gewerkt aan een landelijk Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij voor risicovol transport over de weg, over het spoor en over het water een koppeling wordt gelegd tussen vervoersbelangen en ruimtelijke ordening.

Voor Scheulder zijn géén transportassen van belang.

Leidingen

Aan buisleidingen waardoor transport van (aard)gas en brandbare vloeistoffen plaatsvindt zijn externe veiligheidsrisico's verbonden. In diverse (verouderde) circulaire's zijn hiervoor veiligheids- en toetsafstanden vastgelegd. Er wordt thans gewerkt aan nieuwe afstanden, die naar verwachting worden vastgelegd in een AMvB Buisleidingen. Voorlopig worden de afstanden gehanteerd zoals die in de vigerende milieuvergunningen bepaald zijn.

Ten zuiden van het plangebied is een aardgasleiding gelegen welke in beheer is van N.V. Nederlandse Gasunie. Gezien de ligging van het plangebied binnen de invloedssfeer van deze leiding (Bemelen - Heerlen - Kerkrade: Z-504-01-KR-006 en 007, diameter 12', ontwerpdruk 40 bar), wordt door N.V. Nederlandse Gasunie nadere informatie verschaft omtrent het plaatsgebonden risico, groepsrisico en de belemmerde strook.

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Tussen de 10^{-5} en 10^{-6} -contour mogen zich gemotiveerd beperkt kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor de aardgasleiding ten zuiden van het plangebied is door N.V. Nederlandse Gasunie het plaatsgebonden risico berekend. Uit deze berekening blijkt dat de PR 10^{-6} -risicocontour op de leiding ligt. Er liggen geen kwetsbare objecten binnen deze contour. Het plaatsgebonden vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Het groepsrisico is uit te drukken in een 1% letaliteitgrens en een 100% letaliteitgrens. De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/m² contour) van de leiding ligt op 140 meter. Een gedeelte van het plangebied valt binnen de invloedssfeer van deze leiding. De 100% letaliteitgrens (35 kW/m²-contour) ligt op 70 meter van de leiding. Een gedeelte van het plangebied valt binnen de invloedssfeer van deze leiding.

De belemmerde strook bedraagt 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Binnen deze zone mogen, in afwijking van de overige aan deze gronden gegeven bestemming, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leiding. Omdat de zone volledig buiten het plangebied valt, is deze niet opgenomen in het bestemmingsplan.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer:

- a een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Het onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersplan; het plan legt de bestaande situatie vast en maakt geen ontwikkelingen mogelijk.

5.6 Bodem

Binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden en bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Er wordt gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Milieuverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Daarnaast heeft de gemeente Margraten de beschikking over een bodemkwaliteitskaart met bodembeheerplan, opgesteld door CSO adviesbureau voor milieuonderzoek, 2007 (kenmerk: 07.RB022). De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Margraten is opgesteld op basis van de ministeriële regelgeving grondverzet en op basis van Actief Bodembeheer Limburg.

Op verbeelding 2 is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' opgenomen.

Voor bouwontwikkelingen dient onderzoek te worden verricht naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Er kan niet worden gebouwd alvorens vaststaat dat de grond in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de desbetreffende ontwikkeling.

In voorliggend bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bodemonderzoek is daarom op dit moment niet nodig.

5.7 Water

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap draagt zorg voor de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Om te komen tot een duurzaam watersysteem hanteert Waterschap Roer en Overmaas bij ruimtelijke ontwikkelingen voor het afvoeren van hemelwater de afwegingsstappen 'vasthouden, bergen, afvoeren'.

Conform de 'Wet gemeentelijke watertaken' kent elke gemeente een zorgplicht ten aanzien van de omgang met hemel- en afvalwater. De gemeente hanteert hiervoor een beleid van duurzaam waterbeheer. Dit betekent dat regenwaterafvoer bij toekomstige ontwikkelingen behandeld wordt volgens de voorkeursvolgorde: vasthouden, bergen of afvoeren.

- Voorkeursscenario is vasthouden op eigen terrein (infiltreren of hergebruik).
- Het minder duurzame scenario is een berging van 31 mm op eigen terrein realiseren. De 31 mm worden gerekend ten opzichte van het verhard oppervlak. Bij bijvoorbeeld een verhard oppervlak van 100 m² hoort een berging van $100 \times 0,031 = 3,1$ m³. Deze berging mag vertraagd leeglopen op het gemengd riool, op straatniveau of het achterland. Het regenwater kan enkel afwateren via straat indien geen overlast op straat ontstaat. Via het achterland afwateren is alleen toegestaan indien géén negatieve gevolgen voor aangrenzende percelen ontstaan.
- Het minst duurzame scenario is direct afvoeren van regenwater. Het regenwater stroomt onvertraagd richting straatniveau, achterland of gemengd riool. Ook hier mag geen overlast door ontstaan.

Binnen het bestemmingsplan wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen in de vorm van nieuwbouw van woningen of het toevoegen van woningen, met uitzondering van bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij bestaande bebouwing. Voor de ontwikkelingen die na ontheffing en bepaalde wijziging mogelijk zijn, dient op dat moment inzicht te worden verschaft in de effecten voor de waterhuishouding (zoals omgang met afvalwater en hemelwater).

De bodem van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit leem en heeft een zeer diepe grondwaterstand. Ten westen van de kern, deels grenzend aan het plangebied, ontspringt een tak van de Gerendals vloedgraaf. De Gerendals vloedgraaf ligt ten noorden van Scheulder en mondt uit in de Geul. De Gerendals Vloedgraaf is een primair water. Dit primaire water heeft een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden, gemeten vanuit de insteek van de watergang. Deze beschermingszone valt binnen het plangebied. Op de verbeelding is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone Watergang' opgenomen. In de regels is hieraan een passende regeling gekoppeld.

Uit de wateratlas van Waterschap Roer en Overmaas volgt dat de omgeving van Scheulder een infiltratiegebied is. Ten zuidwesten van de kern ligt de regenwaterbuffer Scheuldersteeg.

De bestaande regelgeving van provincie en waterschap, zoals vigerende water- en milieuvorderingen, de Keur(en), de legger en eventueel peilbesluit(en) vormen een separaat toetsingskader. De Keur van het waterschap bevat onder andere bepalingen ten behoeve van de bescherming en het beheer en onderhoud van watergangen en oppervlaktewater.

In het plan zijn geen bepalingen opgenomen die dubbelop zijn, dan wel indruisen tegen deze regelgeving.

5.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen tevens de implementatie van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn op nationaal niveau. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren. Het plangebied betreft de kern Scheulder.

Natuurbeschermingswet

De bebouwde kom van Scheulder maakt geen deel uit van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet. Wel ligt op korte afstand van het plangebied het Natura 2000-gebied 'Geuldal' (ongeveer 200 m) en het Natura 2000-gebied 'Bemelerberg en Schiepersberg' (ongeveer 2 km).

Flora- en faunawet

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, zoals vogels en vleermuizen, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

In voorliggend (conserverend) bestemmingsplan is geen sprake van ontwikkelingsmogelijkheden waarbij beschermde soorten in het geding kunnen zijn. Er zijn derhalve naar verwachting geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Nabij de bebouwde kom liggen gebieden met hoge natuurwaarden, met name het Gerendal en nabij gelegen Geuldal dienen in dit kader genoemd te worden. Hier komen nog kalkgraslanden met orchideeën voor en hellingbossen bestaande uit onder andere eiken-haagbeukbossen. De bebouwde kom is daarentegen duidelijk minder waardevol. Externe effecten op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden en natuurgebieden alsmede effecten op beschermde flora en fauna zijn echter niet te verwachten, daar wezenlijke ontwikkelingsmogelijkheden in het voorliggende conserverende bestemmingsplan ontbreken. Derhalve zijn geen belemmeringen vanuit natuurwetgeving te verwachten.

5.9 Archeologie en monumenten

5.9.1 Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden, waarmee de bescherming van het archeologisch erfgoed is geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Uitgangspunt is behoud in situ. De bodem dus niet verstoren en plangrenzen wijzigen.

De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Het bestemmingsplan zal uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden aan waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een bouw-, aanleg- en sloopvergunningstelsel.

Op grond van de monumentenwet 1988 dient voor iedere bodemingreep, groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De wet maakt het mogelijk om deze grenzen, wetenschappelijk onderbouwd, aan te passen. Dit kan veel onnodig en kostbaar onderzoek voorkomen.

Op de kaart Archeologie van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is de archeologische verwachtingswaarde van het gehele grondgebied van de provincie Limburg weergegeven. De verwachtingswaarden binnen de kern van Scheulder zijn zowel midden als hoog.

Op verbeelding 2 is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' weergegeven met passende bouw- en gebruiksmogelijkheden in de regels.

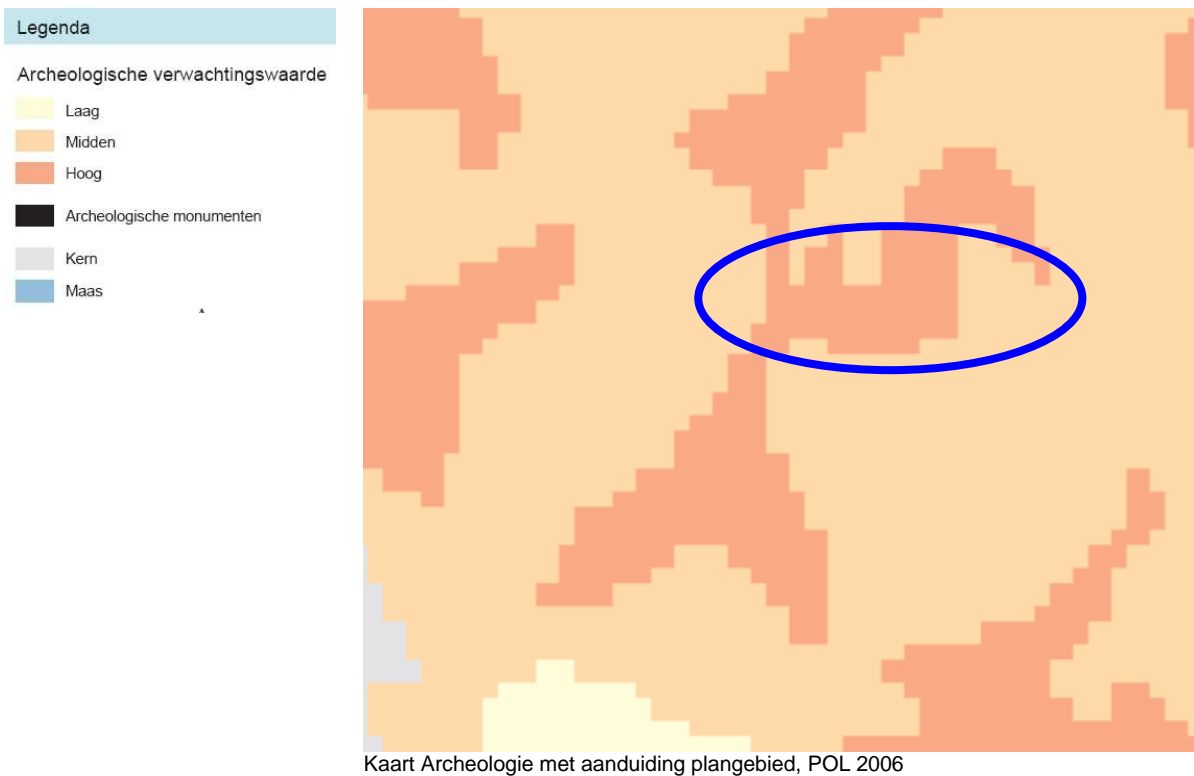
5.9.2 Monumenten

Zoals uit hoofdstuk 2 al is gebleken bevinden zich binnen de kern Scheulder een aantal bijzondere en ook waardevolle panden. Om deze panden te beschermen, zijn enkele aangemerkt als gemeentelijk dan wel rijksmonument. Bescherming van deze panden is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Op dit moment telt de kern 6 rijksmonumenten en 1 gemeentelijk monument. In onderstaande tabel zijn deze monumenten voorzien van een korte toelichting.

Rijksmonumenten	
Scheulderdorpsstraat 54A, 56	Haakvormige hoeve, incl. mergelstenen pilasters
Scheulderdorpsstraat 60	Hoeve met binnenplaats
Scheulderdorpsstraat 62	Gesloten mergelhoeve
Scheulderdorpsstraat 64	Gesloten mergelhoeve
Scheulderdorpsstraat 70	H. Barbarakerk
Scheulderdorpsstraat 99	Hoeve met binnenplaats

Gemeentelijk monument	
Scheulderdorpsstraat 58	Hoeve

De in het plangebied aanwezige beschermde rijksmonumenten en gemeentelijk monument zijn opgenomen op de verbeelding ter signalering. In de regels bij het bestemmingsplan is geen planologische bescherming opgenomen, omdat bescherming al is vastgelegd in de genoemde Monumentenwet 1988 en gemeentelijke monumentenverordening.



Kaart Archeologie met aanduiding plangebied, POL 2006

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeeldingen. Voor wat betreft de systematiek van de regels en de verbeeldingen is aansluiting gezocht bij de bestemmingsplannen van de gemeente Margraten en de SVBP (Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen) 2008. Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

6.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende (dubbel)bestemmingen voor:

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor de uitoefening van agrarische activiteiten.

Binnen deze bestemming gelden verregaande beperkingen wat betreft bebouwingmogelijkheden. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens kleinschalige recreatieve voorzieningen, voederbergingen of voederruiven voor wild en veldschuren en schuilgelegenheden voor vee.

De bebouwingsregels zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Agrarisch - Agrarisch Bedrijf

De voor 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor agrarische bedrijven met een hoofdzakelijk grondgebonden bedrijfsvoering, de instandhouding van gemeentelijke en rijksmonumenten en bijbehorende voorzieningen zoals groen, water en diverse infrastructuur.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Bed & breakfast en recreatiewoningen en/of -appartementen kunnen worden toegestaan/gefaciliteerd middels een ontheffing. Daarnaast kan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' worden gewijzigd in een reguliere woonbestemming waarbij de in de planregels opgenomen voorwaarden van toepassing zijn.

Agrarisch - Paardenhouderij

Gelet op het specifieke karakter van een paardenhouderij, wordt deze onder een specifieke bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' gebracht. De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor een productiegerichte paardenhouderij (fokken en africhten), de instandhouding van een rijksmonument en bijbehorende voorzieningen zoals groen, water en diverse infrastructuur. Bij een 'productiegerichte paardenhouderij' mag ook sprake zijn van een ondergeschikte tak 'gebruiksgerichte paardenhouderij'.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Bed & breakfast en recreatiewoningen en/of -appartementen kunnen worden toegestaan/gefaciliteerd middels een ontheffing. Daarnaast kan de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' worden gewijzigd in een reguliere woonbestemming waarbij de in de planregels opgenomen voorwaarden van toepassing zijn.

Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast en instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek.

Binnen deze bestemming gelden verregaande beperkingen wat betreft bebouwingmogelijkheden. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens kleinschalige recreatieve voorzieningen, voederbergingen of voederruiven voor wild en veldschuren en schuilgelegenheden voor vee.

De bebouwingsregels zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Bedrijf - Nutsbedrijf

Binnen de bestemming 'Bedrijf - Nutsbedrijf' zijn voorzieningen toegestaan ten behoeve van het openbaar nut. Hieronder wordt voorstaan gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de energie en (afval)watervoorziening.

De bouwregels geven aan welke maatvoeringen voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen te worden gehanteerd.

Horeca

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor horeca in de vorm van hotels, restaurants en cafés.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor openbare, sociale, culturele, maatschappelijke, medische en religieuze doeleinden en onderwijsdoeleinden en de instandhouding van een rijksmonument.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen en aan huis gebonden beroepen en de instandhouding van rijksmonumenten.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Bed & breakfast en recreatiewoningen en/of -appartementen kunnen worden toegestaan/gefaciliteerd middels een ontheffing.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

De archeologische waarden worden beschermd door middel van een bouw-, aanleg- en sloopvergunningstelsel. Hierin worden regels opgenomen voor wat betreft het uitbreiden van bebouwingmogelijkheden en ingrepen in de bodem.

Waterstaat - Beschermingszone Watergang

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

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

Waterstaat - Erosie

De voor 'Waterstaat - Erosie' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor het bestrijden en voorkomen van bodemerosie en wateroverlast, het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem en de aantasting van het grondwaterpakket.

Rooiwerkzaamheden op graften en landschapselementen, egaliseren, afgraven en het aanbrengen van verhardingen op steilere hellingen zijn gebonden aan een aanlegvergunningstelsel.

7 HAALBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan voorziet niet in de ontwikkeling van grootschalige nieuwe locaties of infrastructuur. Enkele kleinschalige ontwikkelingen zijn mogelijk maar zullen op particulier initiatief tot stand (moeten) komen. Voor de gemeente Margraten zijn aan het plan dan ook geen verdere kosten verbonden.

7.2 Exploitatieplan

Een exploitatieplan is verplicht als er sprake is van een bouwmogelijkheid als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wro.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. In voorliggend bestemmingsplan zijn slechts onbenutte bouwmogelijkheden, die reeds in de vigerende bestemmingsplannen bestonden, overgenomen.

Volgens de gewijzigde Invoeringswet Wro (artikel 9.1.20 Wro) is het opstellen van een exploitatieplan niet verplicht wanneer een bouwmogelijkheid één op één uit het geldende bestemmingsplan wordt overgenomen bij de actualisatie van dat bestemmingsplan.

Gelet op het vorenstaande, hoeft voor voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De raad dient bij de vaststelling van dit bestemmingsplan expliciet het besluit te nemen geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12 lid 2 Wro).

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp, respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a Voorbereiding:
vooroverleg met diensten van rijk en provincie;
watertoets;
inspraak.
- b Ontwerp:
1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan).
- c Vaststelling:
vaststelling door de Raad;
2^{de} ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan).
- d Beroep:
(gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan;
reactieve aanwijzing;
beroep bij Raad van State.

In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

8.2 Vooroverleg

Algemeen

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. VROM-inspectie Regio Zuid, Brandweer Zuid-Limburg, Stichting Seniorenraad Margraten, Stichting Platform Gemeentelijk Gehandicaptenbeleid Margraten, Zij-actief, Werkgroep Politieke Scholing, Waterschap Roer en Overmaas, Waterleiding Maatschappij Limburg, Enexis Netwerk B.V., Enexis B.V., N.V. Nederlandse Gasunie, Inspectie Verkeer en Waterstaat, Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) en Provincie Limburg.

De volgende instanties hebben schriftelijk een reactie gegeven:

- 1 N.V. Nederlandse Gasunie;
- 2 Brandweer Zuid-Limburg;
- 3 Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL);
- 4 Waterschap Roer en Overmaas;
- 5 Inspectie Verkeer en Waterstaat;
- 6 Enexis Netwerk B.V.;
- 7 Enexis B.V.;
- 8 VROM-Inspectie;
- 9 Provincie Limburg.

Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties verwerkt zijn in het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Scheulder'.

1 N.V. Nederlandse Gasunie

N.V. Nederlandse Gasunie heeft op 2 juli 2009 (ontvangen op 3 juli 2009) haar advies betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder' gegeven.

Reactie

N.V. Nederlandse Gasunie geeft advies betreffende externe veiligheidsaspecten, gerelateerd aan hun aardgastransportleiding. Dit advies is gebaseerd op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2010 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen' uit 1984 zal dan komen te vervallen.

Ten zuiden van het plangebied is een aardgasleiding gelegen welke in beheer is van N.V. Nederlandse Gasunie. Gezien de ligging van het plangebied binnen de invloedssfeer van deze leiding (Bemelen - Heerlen - Kerkrade: Z-504-01-KR-006 en 007, diameter 12', ontwerpdruk 40 bar), wordt door N.V. Nederlandse Gasunie nadere informatie verschaft omtrent het plaatsgebonden risico, groepsrisico en de belemmerde strook.

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Tussen de 10^{-5} en 10^{-6} contour mogen zich gemotiveerd beperkt kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor de aardgasleiding ten zuiden van het plangebied is door N.V. Nederlandse Gasunie het plaatsgebonden risico berekend. Uit deze berekening blijkt dat de PR 10^{-6} risicocontour op de leiding ligt. Er liggen geen kwetsbare objecten binnen deze contour. Het plaatsgebonden vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Het groepsrisico is uit te drukken in een 1% letaliteitgrens en een 100% letaliteitgrens. De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/m²-contour) van de leiding ligt op 140 meter. Een gedeelte van het plangebied valt binnen de invloedssfeer van deze leiding. De 100% letaliteitgrens (35 kW/m²-contour) ligt op 70 meter van de leiding. Een gedeelte van het plangebied valt binnen de invloedssfeer van deze leiding.

Per brief d.d. 20 juli 2009 (ontvangen op 21 juli 2009) heeft de N.V. Nederlandse Gasunie de verbeelding met ingetekende leiding doen toekomen. Hierbij is aangegeven dat de belemmerende strook van de leiding Bemelen - Heerlen - Kerkrade, Z-504-01-KR-006 en 007, buiten het plangebied valt.

Beantwoording

Door de N.V. Nederlandse Gasunie is in een reactie aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met bepaalde richtlijnen ten aanzien van de aardgasleiding. Deze richtlijnen worden opgenomen in paragraaf 5.4 (externe veiligheid) van de toelichting.

Aanpassing

Paragraaf 5.4 (externe veiligheid) van de toelichting is aangepast conform de richtlijnen van de N.V. Nederlandse Gasunie.

2 Brandweer Zuid-Limburg

Brandweer Zuid-Limburg heeft op 9 juni 2009 (ontvangen op 11 juni 2009) haar advies betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder' gegeven.

Reactie

Brandweer Zuid-Limburg geeft aan dat in nabijheid van het plangebied een hogedrukaardgasleiding (diameter 16 inch, druk 66 bar) is gelegen. Voor deze risicobron is het volgende maatgevende scenario van toepassing: 'Instantaan falen van een ondergrondse aardgasleiding met directe ontsteking'.

Voor de leiding geldt volgens de circulaire 'Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen' een toetsingsafstand van 55 meter, een bebouwingsafstand tot woonbebouwing en bijzondere objecten categorie 1 van 20 meter en een bebouwingsafstand tot incidentele (woon)-bebouwing en bijzondere objecten categorie 2 van 5 meter. Indien toch nieuwe bestemmingen worden gerealiseerd moet de toetsingsafstand (55 meter) in beschouwing worden genomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk buiten deze afstand worden gerealiseerd.

Hoewel de huidige circulaire nog van kracht is, adviseert VROM om bij het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen al rekening te houden met de nieuwe inzichten.

Zolang de nieuwe afstanden nog niet officieel zijn vastgesteld en gemeenten (op korte termijn) een ruimtelijke ontwikkeling willen realiseren, kunnen zij Gasunie vragen om een QRA-berekening uit te voeren.

Gezien het maatgevende scenario en de bijbehorende effectafstanden wordt geadviseerd geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied toe te staan, zoals ook is opgenomen in het bestemmingsplan. Verder wordt geadviseerd:

- de Gasunie een QRA-berekening te laten uitvoeren, indien er toch ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden;
- in overleg te treden met de leidingeigenaar en de grondeigenaar om de volgende maatregelen te treffen.
 - o markering;
 - o waarschuwingslint;
 - o cameratoezicht;
 - o afdekken van de leiding;
 - o hekken langs de leiding;
- de capaciteit van brandkranen op te vragen;
- te overwegen extra brandkranen te situeren:
 - o tussen Scheuldersteeg 21 en Scheulderdorpsstraat 76;
 - o tussen Scheulderdorpsstraat 24 en 2;
 - o tussen kruising Scheulderdorpsstraat - Gerendalsweg en Gerendalsweg 12.

Beantwoording

Voor de directe toekomst worden geen ontwikkelingen verwacht. In het bestemmingsplan 'Kern Scheulder' zijn geen ontwikkelingen opgenomen. Gezien het feit dat er geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden (in de buurt van een risicobron), zal het groepsrisico niet veranderen. Dit betekent dat er geen verantwoording van het groepsrisico hoeft te plaats te vinden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met bepaalde richtlijnen ten aanzien van nieuwe bebouwing en de te plaatsen bluswatervoorzieningen. Deze richtlijnen zijn opgenomen in paragraaf 5.4 (externe veiligheid) van de toelichting.

Aanpassing

Paragraaf 5.4 (externe veiligheid) uit de toelichting is aangepast conform de richtlijnen van Brandweer Zuid-Limburg.

3 Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL)

Luchtverkeersleiding Nederland heeft op 17 juni 2009 (ontvangen op 29 juni 2009) middels email aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder'. De bebouwing zoals aangegeven op de verbeelding heeft geen nadelige invloed op LVNL apparatuur.

4 Waterschap Roer en Overmaas

Waterschap Roer en Overmaas (hierna te noemen het waterschap) heeft op 23 juni 2009 (ontvangen op 25 juni 2009) haar advies betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder' gegeven.

Reactie

Het waterschap geeft aan dat het een beheersplan betreft waarin geen grootschalige ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn in het plangebied geen primaire wateren of zuiveringstechnische werken gelegen. Wel grenst de westelijke zijde van het plangebied aan het primaire water 'Gerendals Vloedgraaf'. Dit primaire water heeft een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden, gemeten vanuit de insteek van de watergang. Deze beschermingszone valt ten noorden van de Scheulderdorpsstraat deels binnen het plangebied maar is niet opgenomen op de verbeelding.

Aangezien de beschermingszone ruimtelijke implicaties heeft, verzoekt het waterschap deze op te nemen op de verbeelding en in de planregels te beschermen. Tevens verzoekt het waterschap het bouwvlak en het bijbouwvlak voor de woning Scheulderdorpsstraat 103 te beperken tot buiten de beschermingszone.

Door het waterschap wordt ook opgemerkt dat de waterparagraaf in de plan-toelichting erg summier is. Met name op het gebied van duurzaam waterbeheer bij uitbreidingen, nieuw- en herbouw is meer informatie gewenst. Er wordt niet aangegeven aan welke randvoorwaarden nieuwe ontwikkelingen zijn gebonden. Het waterschap verzoekt de waterparagraaf op dit punt nader uit te werken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'.

Beantwoording

De watergang 'Gerendals Vloedgraaf' ligt aan de rand van kern Scheulder en loopt door voor- en achtertuinen van woningen aan de Scheulderdorpsstraat en Scheuldersteeg. Dit betekent dat zonder beschermingszone aan weerszijden van de watergang nieuwe bebouwing kan worden opgericht. Gezien dit gegeven, is er voor gekozen de beschermingszone op te nemen op de verbeelding en regels en te vermelden in de toelichting.

Het verzoek van het waterschap om de waterparagraaf in de toelichting verder uit te werken, conform de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem', wordt doorgevoerd.

Aanpassing

Alle door het waterschap aangedragen opmerkingen zullen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan, bestaande uit verbeelding, regels en toelichting. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is de beschermingszone weergegeven met een dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang'.

Aan beide zijden van de watergang is een afstand van 5 meter aangehouden ter bescherming van de watergang. In de regels is hieraan een beschermende regeling gekoppeld.

5 Inspectie Verkeer en Waterstaat

De Inspectie Verkeer en Waterstaat heeft op 23 juni 2009 (ontvangen op 24 juni 2009) haar advies betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder' gegeven. De Inspectie heeft de plannen beoordeeld op mogelijke consequenties voor de obstakelvrije sectoren en vogelbeperkingsgebieden in relatie tot de nabijgelegen luchthaven Maastricht Aachen Airport. Geconstateerd is dat de in het voorontwerp opgenomen plannen geen nadelige consequenties hebben voor de burgerluchtvaart. De Inspectie heeft daarom geen bezwaar tegen het genoemde bestemmingsplan in relatie tot de burgerluchtvaart.

6 Enexis Netwerk B.V.

Enexis Netwerk B.V. heeft op 22 juni 2009 (ontvangen op 24 juni 2009) aangegeven geen bezwaren te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder'.

7 Enexis B.V.

Enexis B.V. heeft op 23 juni 2009 (ontvangen op 24 juni 2009) aangegeven geen bezwaren te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder'.

8 VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie heeft op 21 juli 2009 (ontvangen op 22 juli 2009) haar advies betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder' gegeven. Hierin geeft de VROM-Inspectie aan geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder'.

9 Provincie Limburg

Provincie Limburg heeft op 4 augustus 2009 (ontvangen op 7 augustus 2009) haar advies betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder' gegeven.

Reactie

De provincie geeft uitdrukkelijk aan dat per 1 januari 2010 alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaarden moeten worden aangeleverd. Zij vraagt of in de loop van de procedure het plan in deze vorm kan worden aangeleverd.

Daarnaast geeft de beoordeling van het voorontwerp bestemmingsplan aanleiding tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen zijn hieronder verwoord op basis van de volgende indeling:

- 1 Ruimtelijke kwaliteit;
- 2 Bodem en milieu;
- 3 Landschap, cultuurhistorie en aardkunde;
- 4 Landbouw;
- 5 Voorschriften.

Ad 1 Volgens de provincie zijn in de toelichting enkele relevante beleidsstukken niet opgenomen. Allereerst is voor de kern Scheulder, gezien de ligging buiten de rode contour, het Contourenbeleid 2005 (zoals opgenomen in een POL-aanvulling Contourenbeleid) van toepassing.

Daarnaast is de gemeente Margraten gelegen in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De verwijzingen naar beide bovengenoemde aspecten worden niet genoemd, waardoor uiteraard ook de beschrijvingen ontbreken.

In de toelichting is tevens een oude versie van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling opgenomen. De Handreiking RO Limburg die is vastgesteld op 19 december 2006 is de thans geldende.

In zowel de toelichting, als ook de regels wordt geen verwijzing gemaakt naar het feit dat buiten de contour extra aandacht moet zijn voor het realiseren van kwaliteit. Bij iedere ontwikkeling en zeker bij toevoeging van versterking dient een kwaliteitsslag gemaakt te worden. Dit geldt onder andere bij het uitbreiden van woningen, het groter maken van bijgebouwen en bij het toestaan van paardenbakken bij burgerwoningen. De provincie verzoekt deze kwaliteitsbijdrage op te nemen in zowel de toelichting als ook bij de desbetreffende regels. Daarbij dient steeds gewaakt te worden dat de vergroting van de woning, ook in verhouding staat tot het gebruik dat wordt toegestaan.

Ad 2 Ondergrondse buisleidingen zijn geen provinciaal belang, maar als aanbeveling geeft de provincie aan de buisleiding lopende in de directe omgeving van bestaande bebouwing van de Hoeveweg en de Lammerdal nader te bekijken. Temeer omdat het ministerie van VROM op dit moment bezig is om bestaande (potentiële) saneringssituaties in beeld te brengen.

Ad 3 De provincie geeft als aanbeveling om op het moment dat beschermde rijksmonumenten worden veranderd of bebouwd, dit eerst door de monumentencommissie te laten toetsen.

Ad 4 Door de provincie wordt opgemerkt dat de regeling ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen en hagelnetten niet conform het provinciaal beleid is. De provincie verzoekt de toelichting en de regels hierop aan te passen.

In de toelichting en de regels wordt volgens de provincie ook niet verwezen naar de POL-aanvulling BOM+. De provincie verzoekt dit beleid op te nemen in de toelichting en te vertalen in de regels van de bestemmingen Agrarisch - Agrarisch Bedrijf en Agrarisch - Paardenhouderij.

In de regels staat omschreven dat er een productiegerichte paardenhouderij opgericht mag worden, al dan niet met een ondergeschikte tak gebruiksgerichte paardenhouderij. Deze gebruiksgerichte tak valt volgens de provincie niet onder een agrarische bestemming en dient naar oordeel van de provincie ondergebracht te worden onder een recreatieve bestemming.

Volgens de provincie is het ook niet geheel duidelijk waarom onderscheid wordt gemaakt tussen de bestemmingen Agrarisch - Agrarisch Bedrijf en Agrarisch - Paardenhouderij. Zeker gezien het feit dat ook alle regels voor ontheffingen gelijk zijn.

Door de provincie is aangegeven dat het agrarische bouwblok ter hoogte van Scheulderdorpsstraat 60 erg groot is. Daarnaast is het mogelijk deze voor 100% te bebouwen.

Dit is in het kader van extra versterking naar oordeel van de provincie niet wenselijk, zeker gezien het feit dat de BOM+-regeling niet gekoppeld is aan vergroting van de gebouwen of het oprichten van bebouwing. De provincie verzoekt dit bouwvlak aan te passen en een eventuele vergroting te koppelen aan de BOM+-regeling.

De provincie verzoekt om voor de realisatie van een voorziening voor huisvesting van ouders een kwaliteitsvoorwaarde op te nemen ter compensatie van de extra versterking. Dit zeker gezien het feit dat er geen maximum aan deze vergroting is gesteld.

Als laatste merkt de provincie op dat met de (toekomstige) vaststelling van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering de regeling Ruimte voor Ruimte en BOM+ zullen komen te vervallen. De provincie acht het raadzaam dan ook al te verwijzen naar het Limburgs Kwaliteitsmenu dat hiervoor in de plaats komt.

Ad 5 De provincie geeft aan dat er binnen de regels geen maximum is verbonden aan het aantal bedrijfswoningen per bedrijf. Volgens provinciaal beleid is maar één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan. De provincie verzoekt het bestemmingsplan hiermee in overeenstemming te brengen.

In de algemene ontheffingsregels is bij de constructie voor opwekking van windenergie geen voorbehoud gemaakt als het een monument betreft. De provincie gaat ervan uit dat dit in bepaalde gevallen wel wenselijk is en verzoekt dit dan ook aan te passen.

De provincie geeft aan dat het opnemen van een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' conflicteert met de regel dat nieuwbouw evenals het toevoegen van woningen in bestaande bebouwing niet is toegestaan. De aanduiding lijkt te impliceren dat er nog woningen toegevoegd kunnen worden. De provincie verzoekt hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Beantwoording

De vaststellingsdatum voor onderhavig plan is gepland vóór 1 januari 2010. Dit betekent dat dit plan in principe niet elektronisch volgens de wettelijke standaarden hoeft te worden aangeleverd. Echter gezien de wenselijkheid dat alle bestemmingsplannen binnen de gemeente in de toekomst digitaal raadpleegbaar zijn, zal ook onderhavig plan na vaststelling elektronisch (digitaal) beschikbaar worden gesteld.

Hieronder wordt op basis van de volgende door de provincie aangehouden indeling antwoord gegeven op de door de provincie gemaakte opmerkingen:

- 1 Ruimtelijke kwaliteit;*
- 2 Bodem en milieu;*
- 3 Landschap, cultuurhistorie en aardkunde;*
- 4 Landbouw;*
- 5 Voorschriften.*

Ad 1 *Uit bestudering van de toelichting is gebleken dat het Contourenbeleid 2005 en het beleid omtrent Nationaal Landschap Zuid-Limburg niet zijn opgenomen in de toelichting. Gezien de ligging van het plangebied buiten de rode contour acht de gemeente het wenselijk het contourenbeleid alsnog nader toe te lichten. Dit geldt ook voor het beleid voor Nationaal Landschap Zuid-Limburg.*

Beide beleidsdocumenten worden nader beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

In de toelichting is uitgegaan van de oude Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling. De nieuwe Handreiking RO Limburg is vastgesteld op 19 december 2006. Deze nieuwe vaststellingsdatum zal worden overgenomen in de toelichting. De inhoud van de nieuwe Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg komt nagenoeg overeen met de oude versie. Dit wetende is de verdere inhoud van paragraaf 3.2.8 (Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg) niet gewijzigd.

Het onderhavige bestemmingsplan is een beheersplan. Er wordt, met uitzondering van de mogelijke bouw van bijgebouwen en aan- en uitbouwen aansluitend op bestaande bebouwing, niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen. Voor de bouw van bijgebouwen en aan- en uitbouwen wordt aangesloten bij de regeling opgenomen in het ontwerp paraplu-bestemmingsplan van de gemeente Margraten. In dit bestemmingsplan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van bijgebouwen vertaald. Door gebruik te maken van bijbouwvlakken kunnen bijgebouwen alleen geconcentreerd worden opgericht, aangezien de bijbouwvlakken bij het hoofdbouwvlak liggen en een beperkte omvang hebben. Het toegestane oppervlak van 100 m² aan bijgebouwen is conform het ontwerp paraplubestemmingsplan van de gemeente Margraten. Gelet op het bovenstaande is de gemeente van mening dat de kwaliteit van het landschap voldoende wordt gewaarborgd en derhalve geen sprake is van verrommeling en verstening van het landschap. Bovendien wordt opgemerkt dat veel bouwwerken vergunningsvrij zijn.

Ten aanzien van paardenpakken merkt de gemeente op dat beperkende voorwaarden gelden die ervoor zorgen dat de openheid van het buitengebied gewaarborgd blijft. Bovenal zijn paardenbakken niet direct toegestaan, maar alleen via ontheffing mogelijk.

- Ad 2 Ten zuiden van de kern Scheulder ligt een aardgasleiding. Voor deze aardgasleiding gelden een aantal richtlijnen die ter sprake zijn gekomen in de vooroverlegreactie van Brandweer Zuid-Limburg en de N.V. Nederlandse Gasunie. Deze richtlijnen zijn overgenomen in het bestemmingsplan. Gelet hierop is paragraaf 5.4 'Externe veiligheid' in de toelichting aangepast.*
- Ad 3 De bescherming van rijksmonumenten is niet geregeld in het onderhavige bestemmingsplan. In het onderhavige bestemmingsplan worden de rijksmonumenten alleen voorzien van een aanduiding, zodat voor iedereen duidelijk is welke bebouwing is aangemerkt als monument. De bescherming van de monumenten is geregeld in de Monumentenwet. Hierin zijn de rijksmonumenten voldoende beschermd. In de Monumentenwet is opgenomen dat veranderingen en verbouwingen aan een monument moeten worden getoetst door de monumentencommissie. Het opnemen van eenzelfde regeling binnen het bestemmingsplan is niet wenselijk. De gemeente is geen voorstander van dubbele regelingen.*
- Ad 4 De regeling ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen, is, voor zover dit al niet het geval was, in overeenstemming gebracht met de 'Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen'. Het provinciaal beleid is in dit geval richtinggevend.*

De BOM+-regeling is erop gericht (agrarische) bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken en tegelijkertijd winst te behalen in omgevingskwaliteit (win-winsituatie). Dit is vastgelegd in de POL-uitwerking BOM+. De POL-uitwerking BOM+ is opgenomen onder paragraaf 3.2.3 van de toelichting.

De gemeente wil de agrarische ondernemers duurzame ontwikkelingsmogelijkheden bieden en wenst daarom de vigerende bouw mogelijkheden intact te laten, zonder dat daar BOM+ op van toepassing is. Alleen bij uitbreiding of nieuwvestiging van de vigerende bouw kavel vraagt de gemeente ondernemers om de BOM+ regeling te volgen. In bestemmingsplan 'Kern Scheulder' zijn echter geen mogelijkheden (onthefing of wijzigingsbevoegdheid) voor uitbreiding dan wel nieuwvestiging opgenomen. De POL-uitwerking BOM+ is derhalve niet vertaald in de regels van het bestemmingsplan.

De bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' is in het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder' opgenomen conform een daartoe door VNG uitgegeven richtlijn. Het onderscheid tussen productiegerichte en gebruikgerichte paardenhouderijen is niet altijd duidelijk te maken, of er is sprake van paardenhouderijen die zowel productiegericht als gebruikgericht zijn. Om hieraan tegemoet te komen, is ervoor gekozen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' de paardenhouderijen in een afzonderlijke bestemming te brengen, waarbinnen beide 'takken van sport' mogelijk zijn. Wel wordt daarbinnen onderscheid gemaakt naar gelang een paardenhouderij overwegend productiegericht of gebruikgericht is.

De nadere uitwerking van het verschil tussen productiegericht en gebruikgericht vindt plaats in de regels, binnen de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij'. De regeling voor de (overwegend) productiegerichte paardenhouderijen wordt daarbij meer geënt op de regeling voor de agrarische bouw kavels. Deze systematiek is ook overgenomen in bestemmingsplan 'Kern Scheulder'. Voor de paardenhouderij in de kern Scheulder is bepaald dat dit in hoofdzaak een productiegerichte paardenhouderij betreft. De gebruikgerichte functie is hieraan ongeschikt.

De omvang van het bouwvlak ter hoogte van Scheulderdorpsstraat 60 is bepaald op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Algemeen bestemmingsplan Wijlre' en de op 19 juni 2008 verleende bouwvergunning. Dit geldt ook voor het bebouwingspercentage dat geldt binnen het bouwvlak.

Per abuis is binnen de bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' en 'Agrarisch - Paardenhouderij' een ontheffing voor het realiseren van voorzieningen voor de huisvesting van ouders, kinderen en andere familieleden opgenomen. Deze ontheffing is in het ontwerp bestemmingsplan dan ook niet meer opgenomen.

Binnen de bestemming 'Wonen' is het realiseren van voorzieningen voor de huisvesting van ouders, kinderen en andere familieleden onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. Als extra voorwaarde is hieraan toegevoegd dat het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen niet mag worden overschreden.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu komt voort uit de bestaande kwaliteitsverbeterende instrumenten zoals Ruimte voor Ruimte, Bedrijfskavel op Maat plus (BOM+), Rood voor Groen en de verhandelbare ontwikkelingsrechten methode (VORm). Het Limburgs Kwaliteitsmenu is bedoeld voor de Limburgse gemeenten. Het biedt een instrumentarium waarmee ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen kunnen worden gekoppeld. Dit instrumentarium dient een plaats te krijgen in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In aansluiting hierop is er voor gekozen in het onderhavige bestemmingsplan al in te gaan op het Limburgs Kwaliteitsmenu en de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering.

Ad 5 Provinciaal beleid ten aanzien van bedrijfswoningen is gericht op maximaal één bedrijfswoning per bedrijf. De gemeente heeft er voor gekozen hierop aan te sluiten. Zo is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', maar een bedrijfswoning toegestaan. Het plan laat geen nieuwe eerste en/of tweede bedrijfswoningen toe, maar regelt alleen de bestaande. Daarnaast zijn de bedrijfswoningen gebonden aan een aantal bouwregels.

De bescherming van rijksmonumenten is niet geregeld in het onderhavige bestemmingsplan. In het onderhavige bestemmingsplan worden de rijksmonumenten alleen voorzien van een aanduiding, zodat voor iedereen duidelijk is welke bebouwing is aangemerkt als monument. De bescherming van de monumenten is geregeld in de Monumentenwet. Hierin zijn de rijksmonumenten voldoende beschermd. Echter binnen het bestemmingsplan 'Kern Scheulder' is als voorwaarde bij de ontheffing opgenomen dat plaatsing van een constructie voor opwekking van windenergie op een monument niet is toegestaan, tenzij de bijzondere monumentale waarden niet worden aangetast. Het onderhavige bestemmingsplan is een beheersplan. Er wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt van de gemeente is handhaving van de bestaande situatie. Gezien dit uitgangspunt is het niet wenselijk directe mogelijkheden op te nemen binnen de regels en op de verbeelding die de toevoeging van nieuwe woningen mogelijk maken. In dit opzicht wekt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' verwarring. Deze aanduiding was bedoeld om het bestaande, maximale aantal wooneenheden binnen een carréboerderij aan te geven. Om verdere verwarring te voorkomen is besloten de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden te laten vervallen en geheel aan te sluiten op de regeling dat geen nieuwbouw is toegestaan.

Aanpassing

Hieronder wordt op basis van de volgende door de provincie aangehouden indeling aangegeven welke aanpassingen zijn doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan:

- 1 Ruimtelijke kwaliteit;*
- 2 Bodem en milieu;*
- 3 Landschap, cultuurhistorie en aardkunde;*
- 4 Landbouw;*
- 5 Voorschriften.*

Ad 1 Het Contourenbeleid 2005 en de POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn opgenomen in het bestemmingsplan onder respectievelijk paragraaf 3.2.2 en 3.2.5 van de toelichting.

De vaststellingsdatum van de Handreiking RO Limburg is aangepast.

Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan op de inhoud/beleid van het ontwerp paraplubestemmingsplan. Hiervan uitgaande is besloten het bestemmingsplan niet aan te passen.

Ad 2 Paragraaf 5.4 (externe veiligheid) uit de toelichting is aangepast conform de richtlijnen van Brandweer Zuid-Limburg en de N.V. Nederlandse Gasunie.

Ad 3 Aanpassing van het bestemmingsplan wordt niet nodig geacht, omdat de bescherming van rijksmonumenten in de Monumentenwet geregeld is.

Ad 4 In de toelichting is in paragraaf 3.2.10 een beschrijving van de 'Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen' opgenomen. In de regels zijn de bouwregels in overeenstemming gebracht met de bouwvoorschriften opgenomen in de 'Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen'.

De toelichting behorende bij bestemmingsplan 'Kern Scheulder' is aangepast middels de toevoeging van paragraaf 3.2.3 (POL-uitwerking BOM+).

Het bouwvlak zoals opgenomen ter plaatse van Scheulderdorpsstraat 60 blijft gehandhaafd. Ook het bebouwingspercentage wordt niet aangepast.

De ontheffing opgenomen voor het realiseren van voorzieningen voor de huisvesting van ouders, kinderen en andere familieleden is bij de bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' en 'Agrarisch - Paardenhouderij' verwijderd.

De realisatie van voorzieningen voor de huisvesting van ouders, kinderen en andere familieleden is bij de bestemming 'Wonen' zonder ontheffing mogelijk. Echter aan deze regeling zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. In het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder' is hier als extra voorwaarde bij opgenomen dat het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen niet mag worden overschreden (zie artikel 11.4.5).

Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan op de inhoud/beleid van het ontwerp paraplubestemmingsplan van de gemeente Margraten. Hiervan uitgaande is besloten het bestemmingsplan niet aan te passen.

Het beleidshoofdstuk van de toelichting is aangevuld met een beschrijving van het Limburgs Kwaliteitsmenu (paragraaf 3.2.7) en de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (paragraaf 3.2.6).

Ad 5 Artikel 8.2.3 (bedrijfswoningen) in de regels bij de bestemming 'Horeca' is in die zin aangepast dat bedrijfswoningen is vervangen door bedrijfswoning. Dit gelet op het feit dat op de verbeelding slecht eenmaal de bestemming 'Horeca' voorkomt met de aanduiding bedrijfswoning. In aansluiting hierop is er voor gekozen ook de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 9.2.3) te wijzigen.

Artikel 19 (algemene ontheffingsregels), sub k in de regels is in die zin aangepast dat de plaatsing van een constructie voor opwekking van windenergie op een monument niet is toegestaan, tenzij de bijzondere monumentale waarden niet worden aangetast.

De opmerkingen van de provincie over het maximum aantal woon-eenheden zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is aangepast. De aanduiding 'maximum aantal woon-eenheden' is niet meer opgenomen op de verbeelding en in de regels.

8.3 Inspraak

Algemeen

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder' van de gemeente Margraten heeft overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening 'Margraten 2008' voor 4 weken ter inzage gelegen, van donderdag 11 juni 2009 tot en met woensdag 8 juli 2009. Gedurende deze termijn kon een ieder een inspraakreactie tegen het voorontwerp bestemmingsplan indienen.

Gedurende deze termijn hebben de volgende personen/instanties een inspraakreactie ingediend:

- De heer W.H. Ubags, Scheulderdorpsstraat 72, 6307 PC Scheulder.

Hieronder zijn deze reacties samengevat en beantwoord. Daarnaast is aangegeven hoe de reactie verwerkt is in het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder'.

W.H. Ubags

Inspreker heeft op 1 juli 2009 (ontvangen op 1 juli 2009) zijn reactie betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder' gegeven. Inspreker heeft ter verduidelijking een kaart met voorstel tot wijziging van de bebouwing toegevoegd.

Reactie

Inspreker wil middels zijn inspraakreactie zijn visie meedelen inzake zijn pand Scheulderdorpsstraat 72 te Scheulder. De volgende drie punten worden door inspreker aangedragen:

- 1 De bestaande bouwwerken zijn niet volledig op de verbeelding aangegeven. Inspreker verzoekt de bouwgrenzen zodanig aan te passen dat de bestaande bebouwing wordt opgenomen binnen het bouwvlak. Deze bebouwing is op een kaart, behorende bij deze inspraakreactie, in 'rood' aangegeven.
- 2 Inspreker heeft een klein bedrijf aan huis. Inspreker geeft aan dat de bestaande stalen loodsen te klein en onpraktisch zijn. 'Ook de hoogteverschillen in het terrein geven beperkingen om alle bouwmaterieel overdekt te kunnen stallen', aldus inspreker. In aansluiting hierop wil inspreker een aangepaste berging met een lengte van 10 meter, breedte van 20 meter en goothoogte van 5 meter (met zadeldak) bouwen op het achterliggend terrein.

Deze berging is op een kaart behorende bij deze inspraakreactie, in 'groen' aangegeven. Inspreker geeft aan dat door de sloop van de loodsen zicht ontstaat vanuit de woonkamer op de achtergelegen tuin. Dit vergroot volgens inspreker het woonklimaat.

- 3 Inspreker wil een bestaande berging (aan de straatzijde), die onderdeel uit maakt van de carréboerderij, verbouwen tot een kleine woning. Volgens inspreker kan op deze manier de bestaande 'karakteristieke' carréboerderij, gehandhaafd blijven mede gelet op de stedenbouwkundige structuur. Deze berging is op een kaart, behorende bij deze inspraakreactie, in 'blauw' aangegeven.

Inspreker vraagt het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder' conform de punten 1, 2 en 3 aan te passen.

Als aanvulling op zijn inspraakreactie heeft hij tijdens het (gemeentelijke) bedrijfsbezoek op 1 juli 2009 het volgende aangegeven (gemakshalve hieronder opgenomen als punt 4 en 5):

- 4 Inspreker vraagt zich af waarom het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie D, nr. 213 is gelegen binnen de plangrenzen van het nieuwe vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en niet binnen het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder'. Volgens inspreker maakt voornoemd perceel geen deel uit van het buitengebied en heeft het perceel altijd deel uitgemaakt van een kernplan.
- 5 Volgens inspreker komt het percentage genoemd bij 'bedrijf aan huis' in de regels bij de bestemming 'Wonen' niet overeen met de bestaande bedrijfsactiviteiten. In de regels staat namelijk 'De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing op het bouwperceel'.

Deze punten, die inspreker heeft opgemerkt tijdens het bedrijfsbezoek, worden aangemerkt als een mondelinge aanvulling op de inspraakreactie.

Beantwoording

Hieronder wordt puntsgewijs antwoord gegeven op de bovengenoemde punten.

Ad 1 Na bestudering van de situatie ter plekke is gebleken dat het bouwvlak momenteel niet correct is ingetekend. In aansluiting hierop is er voor gekozen het bouwvlak zodanig aan te passen dat de bestaande bebouwing wordt opgenomen binnen het bouwvlak.

Ad 2 In het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder' is een ruime bijgebouwenregeling opgenomen, waarbij bijgebouwen in principe tot maximaal 40 meter achter de voorgevelrooilijn mogen worden geplaatst. Hiertoe is op de verbeelding een bijgebouwenzone opgenomen. De door inspreker beoogde berging (loods) komt te staan buiten deze bijgebouwenzone, op circa 65 meter achter de voorgevelrooilijn. Tevens is het perceel, kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie D, nr. 213, waarop de beoogde berging wordt gebouwd nagenoeg geheel gelegen buiten de plangrens van bestemmingsplan 'Kern Scheulder'.

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1996, herziening 2001' en heeft de bestemming 'Agrarisch gebied'. Het perceel is nagenoeg geheel gelegen binnen de plangrenzen van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

Ondanks de ruime bijgebouwenregeling, blijft gelden dat bijgebouwen slechts geconcentreerd bij bestaande bebouwing mogen worden opgericht. Zeker voor het buitengebied is dit van belang teneinde versterking en/of verrommeling aldaar tegen te gaan.

Het Heuvelland is aangeduid als Nationaal landschap. De kernkwaliteiten van het heuvelland betreffen: het schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en het reliëf.

Het concentreren van bijgebouwen wordt in het bestemmingsplan 'Kern Scheulder' door middel van een bijgebouwenzone vastgelegd en daarmee gewaarborgd. Van verrommeling is hierdoor geen sprake.

- Ad 3 Kern Scheulder ligt buiten de door de provincie Limburg in het kader van de POL-herziening 'Contourenbeleid Limburg' (24 juni 2005), (zal worden vervangen door Limburgs Kwaliteitsmenu) aangewezen rode contour. Nieuwe woningen dienen in principe binnen de rode contour te worden gebouwd. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk.*

Teneinde een rode ontwikkeling buiten de contour mogelijk te maken, dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan waaronder dat de ontwikkeling op basis van een reguliere planologische afweging toelaatbaar is op de betreffende plek. Een belangrijk criterium is tevens dat er sprake dient te zijn van een aanmerkelijke verbetering van de totale omgevingskwaliteit, bekend als de tegenprestatie. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de POG, de Provinciale Ontwikkelingsruimte Groene waarden.

Vanuit planologisch oogpunt bestaan er bezwaren tegen het realiseren van een woning ter plaatse. Momenteel heeft de inspreker op zijn bouwperceel de beschikking over één woning met bedrijf aan huis. De woning is ruimtelijk gezien te beschouwen als de bedrijfs-woning. Inspreker wil nu een nieuwe woning bouwen die geen binding heeft met het bedrijf. Kortom: er wordt een nieuwe woonfunctie c.q. nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van een bestaand bedrijf toegevoegd hetgeen niet wenselijk is.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zou de realisatie van een tweede woning bovendien een beperkende factor vormen voor het eigen bedrijf.

Deze woning zou de maatgevende woning voor het bedrijf worden. Er zou dan ook aangetoond moeten worden dat deze nieuwe woning geen belemmering vormt voor het bestaande bedrijf.

Gelet op het bovenstaande is de gemeente niet bereid aan het verzoek voor het realiseren van een extra woning tegemoet te komen.

- Ad 4 Het perceel is geheel gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1996, herziening 2001' en heeft de bestemming 'Agrarisch gebied'.*

Voor wat betreft de begrenzing van het plangebied van bestemmingsplan 'Kern Scheulder' is uitgegaan van de begrenzing van het op 19 mei 2009 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Het onderhavige perceel is nagenoeg geheel gelegen binnen de plangrenzen van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Om deze reden is slechts een marginaal gedeelte van het perceel in bestemmingsplan 'Kern Scheulder' opgenomen.

Dit is te wijten aan het omzetten van de plangrenzen van bestemmingsplan 'Buitengebied 1996 (inclusief herziening 2001 en 2003)' naar bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

Opgemerkt moet worden dat Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg bij besluit van 2 maart 1999 goedkeuring hebben onthouden aan delen van de plangrenzen van de kernen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996'. Dit omdat de gemeente de begrenzing van nagenoeg alle kernen te ruim heeft aangegeven. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996, herziening 2001' zijn de plangrenzen derhalve aangepast.

Ad 5 Het maximaal toegestane percentage is gebaseerd op de brief d.d. 25 september 2004 (ingekomen op 27 september 2004) inclusief plattegrond behorende bij de vrijstelling artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van 11 november 2004. In deze brief is aangegeven welke ruimtes tot het 'bedrijf aan huis' behoren.

Bij de berekening van het percentage is uitgegaan van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning inclusief daarbij behorende bijgebouwen en daarmee dus ook de bedrijfsgebouwen (stallingruimte 12, 13 en 14). Hieruit is gebleken dat de aanwezige bedrijvigheid ruim past binnen de 40%-regeling zoals opgenomen in de regels van het voorontwerp bestemmingsplan, dit ligt zelfs onder de 30%. Het is wenselijk het percentage zo laag mogelijk te houden, omdat het bedrijf aan huis een ondergeschikte uitstraling dient te hebben aan het woonhuis. Daarom is er voor gekozen de 40% te verlagen tot 30%. De verlaging van het percentage is dus niet van invloed op de bedrijfsactiviteiten voor de inspreker.

Uitgaande van de ruimtes die tot het 'bedrijf aan huis (stallingsruimte 12, 13 en 14) behoren, is aan het artikel met het maximale percentage (artikel 11.4.4, sub a) de regel toegevoegd dat de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning inclusief daarbij behorende bijgebouwen maximaal 220 m² mag bedragen.

Aanpassing

- *Verbeelding 1 zal worden aangepast waarbij het bouwvlak zodanig wordt aangepast dat de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak wordt opgenomen.*
- *Het percentage in artikel 11.4.4, sub a (bestemming 'Wonen') wordt gewijzigd van 40% naar 30% en daarbij wordt toegevoegd: 'tot een maximum van 220 m²'. De regel luidt nu: 'De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning inclusief daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 220 m²'.*

8.4 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan Kern Scheulder heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 september 2009 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

De bundeling en beantwoording van de ingekomen zienswijzen zijn in het raadsvoorstel opgenomen. Het plan is op enkele punten aangepast. Ook hebben ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. De lijst met wijzigingen is als bijlage aan het raadsvoorstel toegevoegd.

Bijlage 1

Functiekaart

Bijlage 2

Ingediende vooroverlegreacties

Bijlage 3

Ingediende inspraakreactie