

Aan de gemeenteraad

Betreft:

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern Scheulder'.

1. Doel van het raadsvoorstel, samenvatting en besluiten

Het bestemmingsplan 'Kern Scheulder' vast te stellen.

2. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Kern Scheulder', dat is gemaakt ten behoeve van de actualisatie van de vigerende bestemmingplannen, omvat de juridisch planologische regeling voor de kern Scheulder. 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.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 11 juni 2009 tot en met 8 juli 2009 voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening.

Tijdens de termijn van terinzagelegging is 1 inspraakreactie ingediend. In het kader van het overleg artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hebben 9 instanties schriftelijk gereageerd. Een weergave van de inspraakreactie en reacties alsmede het standpunt ten aanzien van de ingekomen inspraakreactie en reacties is te vinden in paragraaf 8.1. 'Vooroverleg' respectievelijk paragraaf 8.2 'Inspraak' van de toelichting van het bestemmingsplan.

Na vooroverleg en inspraak heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder', op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 3 september 2009 tot en met 14 oktober 2009 ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie in Heuvelland Aktueel, Staatscourant en langs elektronische weg via de website van de gemeente Margraten. Gedurende deze periode is eenieder de mogelijkheid geboden zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan naar voren te brengen. De volgende personen/instanties hebben (schriftelijk) een zienswijze ingediend:

- 1) Provincie Limburg, Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht;
- 2) Waterschap Roer en Overmaas, Parklaan 10, 6131 KG Sittard;
- 3) De heer J.G. Pruppers, Aylvalaan 13, 6212 BA Maastricht.

Alle drie de zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk.

De commissie Grondgebied is in de vergadering van 13 oktober 2009 in de gelegenheid gesteld haar zienswijze omtrent de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Onder punt 4.1 van dit raadsvoorstel worden de zienswijzen samengevat en wordt het standpunt weergegeven van het college van Burgemeester en Wethouders ter vaststelling door de gemeenteraad.

Onder punt 4.2 worden de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan benoemd. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan met inachtneming van voorgestelde standpunten ten aanzien van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen vast te stellen.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad binnen

12 weken na de termijn van ter inzage legging te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Opgemerkt moet worden dat voornoemde termijn geen fatale termijn is.

3. Relatie met bestaand beleid

N.v.t.

4. Motivering van het voorstel

4.1 Zienswijzen

Met betrekking tot de ingediende zienswijzen wordt het volgende overwogen:

4.1.1. Provincie Limburg, Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht

Samenvatting zienswijze

Ruimtelijke kwaliteit

- a. Het gehele plangebied van bestemmingsplan 'Kern Scheulder' is gelegen buiten de rode contour. Er zijn onvoldoende waarborgen in het plan opgenomen (met name in de planregels) ten aanzien van de rode ontwikkelingen bij burgerwoningen. Dit betekent dat geen recht wordt gedaan aan bedoeld beleid en de uitvoering hiervan. De provincie vraagt de kwaliteitwaarborgen te verankeren in het bestemmingsplan.
- b. Het is (chronologisch gezien) niet mogelijk in het plan te verwijzen naar een parapluplan dat het onderhavige plan zal inhalen op het moment dat dit wordt vastgesteld.
- c. De provincie kan het niet (direct) toelaatbaar zijn van de paardenbakken onderschrijven.

BOM+

- d. Om de BOM+regeling als toetsingskader c.q. afwegingskader te laten dienen, is het noodzakelijk dat het beleid in de planregels wordt verankerd.

Teeltondersteunende voorzieningen

- e. De regeling ten aanzien van de teeltondersteunende voorzieningen en de hagelnetten is niet conform het provinciaal beleid.

Paardenhouderijen

- f. Binnen de agrarische bestemming Paardenhouderij is het niet toegestaan de recreatieve gebruiksgerichte activiteiten te ontplooiën.

Algemeen

- g. Per 1 januari 2010 moeten alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaarden worden aangeleverd. De provincie vraagt te bezien of het plan in deze vorm kan worden aangeleverd.

Standpunt college

Ruimtelijke kwaliteit

- a. De provincie heeft de gehele kern van Scheulder buiten de rode contour gelaten, als zijnde buitengebied, maar uit stedenbouwkundig oogpunt, en in de ogen van de gemeente en in de beleving van de bewoners van Scheulder is sprake van één dorp/kern, met een aaneensluitende lintbebouwing. Derhalve heeft de gemeente Margraten ervoor gekozen voor de kern van Scheulder een apart bestemmingsplan op te stellen en de kern niet op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied.

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 bebouwing (zowel hoofd- als bijgebouwen) wordt in Scheulder gewaarborgd door middel van bouwvlakken (voor hoofdgebouwen en bijgebouwen) en bijbouwvlakken (voor bijgebouwen). Bijgebouwen mogen slechts worden opgericht in de nabijheid van de bestaande hoofdgebouwen. Hiermee wordt beoogd verstening en verromming van het buitengebied in het Nationaal Landschap Heuvelland te voorkomen.

Het overgrote deel van de bebouwing in het plangebied bestaat uit woningen. Alle bestaande woningen hebben in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Binnen deze bestemming is veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning. De behoefte aan meer ruimte in en bij de woning is de afgelopen decennia sterk toegenomen. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan mantelzorg (voorzieningen voor de huisvesting van ouders, kinderen of andere familieleden). 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, bebouwingspercentages, bouwhoogten als goothoogten regelt.

Uit ruimtelijk oogpunt is een goede regulering van (bij)gebouwen belangrijk. Hierbij is het nodig de omvang van de op te richten (bij)gebouwen te beheersen.

Voor de kern Scheulder is de toelaatbaarheid en de omvang van (bij)gebouwen 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 (bij)gebouwen. Behalve aan de beperking van de oppervlaktemaat van (bij)gebouwen wordt in voorliggend bestemmingsplan ook aandacht geschonken aan de plaats van de (bij)gebouwen. Ook de situering van hoofd- en bijgebouwen ten opzichte van elkaar is bepaald.

Nieuwe ontwikkelingen in de vorm van woningbouw of andere functies zijn niet voorzien en derhalve niet mogelijk gemaakt.

De gemeente heeft als beleidsuitgangspunt voor alle vergelijkbare kernen binnen de gemeente zoveel als mogelijk dezelfde rechten te bieden qua gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Natuurlijk wel met inachtneming van het omringende landschap.

Voor wat betreft de bijgebouwenregeling is zoveel als mogelijk aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het paraplubestemmingsplan van de gemeente Margraten (door de gemeenteraad vastgesteld d.d. 15 september 2009). De gemeente heeft daarin bewust geen onderscheid willen maken tussen burgerwoningen binnen en buiten de rode contour. De bijgebouwenregeling in het paraplubestemmingsplan is gebaseerd op de regelingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (buiten de contour gelegen) en het bestemmingsplan Eckelrade (deels buiten de contour gelegen).

Geconcludeerd kan worden dat met het toestaan van geringe bouwmogelijkheden binnen strak omliggende kaders wordt geacht voldoende waarborgen te hebben geboden richting het omringende landschap. Door middel van het reguleren van de bouw- en bijbouwvlakken als in het bestemmingsplan is opgenomen, worden de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Heuvelland gerespecteerd.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

- b. Het is chronologisch inderdaad niet mogelijk in een bestemmingsplan te verwijzen naar een parapluplan dat het bestemmingsplan zal inhalen op het moment dat dit wordt vastgesteld. Er is alhier niet bedoeld dat het parapluplan het bestemmingsplan 'Kern Scheulder' in zou halen. Het paraplubestemmingsplan is op 15 september 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en zal met ingang van 10 december 2009 in werking treden indien geen verzoek om een voorlopige voorziening binnen de beroepstermijn is ingediend. In het kader van eenduidig beleid sluit het bestemmingsplan voor de kern Scheulder zoveel als mogelijk aan bij de inhoud van het parapluplan.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

- c. Aangezien de mening van de gemeente wordt onderschreven, volgt hier geen verdere reactie.

BOM+

- d. De gemeente wil de agrarische ondernemers duurzame ontwikkelingsmogelijkheden bieden en wenst daarom de vigerende bouwmogelijkheden intact te laten, zonder dat daar BOM+ op van toepassing is. Alleen bij uitbreiding of nieuwvestiging van de vigerende bouwkaavel 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. Om toch invulling te kunnen geven aan het uitgangspunt de omgevingskwaliteit te verhogen door middel van landschappelijke inpassing / -inrichting van de betreffende agrarische percelen is ervoor gekozen in de regels nadere eisen op te nemen conform de BOM+regeling (artikel 4.3 van de regels).

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren. Om tegemoet te komen aan de gemaakte opmerkingen zijn wel in de regels binnen de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf', conform de BOM+regeling, nadere eisen opgenomen ten behoeve van de omgevingskwaliteit (artikel 4.3 van de regels).

Teeltondersteunende voorzieningen

- e. Uit telefonisch overleg tussen gemeente en provincie is gebleken dat de regeling voor teelt-ondersteunende voorzieningen toch goed is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder'. Per e-mail d.d. 28 oktober 2009 heeft de provincie dit bevestigd en aangegeven dat de zienswijze ten aanzien van de teeltondersteunende voorzieningen onterecht is en de gemeente derhalve geen actie hoeft te ondernemen op dit punt. Deze zienswijze is hiermee afgehandeld.

Paardenhouderijen

- f. Het onderscheid tussen productiegerichte en gebruiksgerichte paardenhouderijen is niet altijd duidelijk te maken, er is vaak sprake van paardenhouderijen die zowel productiegericht als gebruiksgericht zijn. Om hieraan tegemoet te komen, is ervoor gekozen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' de paardenhouderijen in een afzonderlijke bestemming te brengen, waarbinnen beide 'takken van sport' mogelijk zijn. Dit conform een daartoe door VNG uitgegeven richtlijn. Wél wordt daarbinnen onderscheid gemaakt naar gelang een paardenhouderij overwegend productiegericht of gebruiksgericht is. De nadere uitwerking van het verschil tussen productiegericht en gebruiksgericht 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 bouwkaavels. Deze systematiek is ook overgenomen in bestemmingsplan 'Kern Scheulder'. Voor de paardenhouderij in de kern Scheulder geldt dat dit in hoofdzaak een (overwegend) productiegerichte paardenhouderij betreft. Teneinde te voorkomen dat de produktiegerichte paardenhouderij omgezet wordt naar een gebruiksgerichte paardenhouderij, is er in het bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van een (overwegend) productiegerichte paardenhouderij naar een (overwegend) gebruiksgerichte paardenhouderij. De enige wijzigingsmogelijkheid is de mogelijkheid naar wonen. Daarnaast moet worden gemeld dat in de praktijk vaak sprake is van een functie die in overwegende mate aanwezig is, dus dat een perceel niet voor de volledige 100% in gebruik is voor die functie. Daarom is in de bestemmingsomschrijving van 'Agrarisch - Paardenhouderij' (artikel 5.1) de zinsnede 'al dan niet met een ondergeschikte tak gebruiksgerichte paardenhouderij' opgenomen.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Algemeen

- g. 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.

4.1.2. Waterschap Roer en Overmaas, Parklaan 10, 6131 KG Sittard

Samenvatting zienswijze

De waterparagraaf in de toelichting bij het bestemmingsplan is naar mening van het waterschap te summier. De randvoorwaarden voor duurzaam waterbeheer zijn niet naar verwachting opgenomen in de toelichting. Het waterschap ziet dit graag aangepast.

Daarnaast ziet het waterschap graag een verwijzing naar de uitwerking van de zorgplicht t.a.v. het grond- en hemelwater

Standpunt college

De waterparagraaf (paragraaf 5.7 van de toelichting) zal worden aangepast/aangevuld met de randvoorwaarden voor duurzaam waterbeheer en een beschrijving hoe wordt omgegaan met grond- en hemelwater.

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren. De zienswijze heeft geleid tot aanvulling/aanpassing van paragraaf 5.7 van de toelichting.

4.1.3. Dhr. J.G. Pruppers, Aylvalaan 13, 6212 BA Maastricht

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt het perceel Scheuldersteeg 6, in het ontwerp bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf', ook de bestemming 'Wonen' te geven.

Standpunt college

Het opnemen van twee bestemmingen is niet mogelijk. Er kan aan een perceel slechts één bestemming worden gegeven.

Mocht reclamant de bestemming 'Wonen' willen hebben, dan kan de huidige bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' worden gewijzigd naar de gewenste woonbestemming. Hiertoe is binnen de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn diverse voorwaarden verbonden, waaronder een voorwaarde met betrekking tot het slopen van bedrijfsbebouwing. Indien aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan, kunnen Burgemeester en Wethouders de bestemming wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

Bij een concreet plan kan worden beoordeeld of wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Desgewenst kan op het moment dat er concrete plannen voorliggen, worden bekeken in hoeverre genoemde wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast.

Verder zij erop gewezen dat wanneer uiteindelijk gekozen is voor de woonbestemming en hiervoor ook een wijzigingsplan is vastgesteld en in werking is getreden, het gebruik als agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is. Dit omdat agrarische bedrijfsactiviteiten in strijd zijn met de woonbestemming. Ook is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf'.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.2. Wijzigingen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan diverse wijzigingen aangebracht. Vanwege de omvang zijn de wijzigingen in een aparte bijlage opgenomen.

5. Financiële/personele aspecten

Financiële aspecten

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).

6. Planning / uitvoering en evaluatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan binnen twee weken voor een ieder ter inzage gelegd. Ingevolge het bepaalde in artikel 8.2. Wro, juncto artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen een termijn van 6 weken schriftelijk of mondeling beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Door de beperking tot belanghebbenden moeten ook degenen die tijdig een zienswijze hebben ingediend en degenen die bezwaar hebben tegen de eventueel door de gemeenteraad bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan aantonen dat zij belanghebbende zijn.

Daar het college van Gedeputeerde Staten een zienswijze heeft ingediend en deze bij de vaststelling niet is overgenomen en omdat bij de vaststelling wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, kan op grond van bepaalde in artikel 3.8 lid 4 Wro het vastgestelde bestemmingsplan pas **na zes weken** bekendgemaakt worden en moet het raadsbesluit na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg naar het college van Gedeputeerde Staten worden gezonden.

7. Communicatie

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd, opdat belanghebbenden kunnen kennisnemen van het effect van eventueel naar voren gebrachte zienswijzen. Ook met het oog op de gelegenheid om beroep bij Raad van State in te dienen (artikel 8.2 Wro) is publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan vereist.

Burgemeester en wethouders van Margraten,	
De secretaris,	De burgemeester,
J.A.W. Thomassen, loco	J.H.M. Bronckers

Portefeuillehouder: mr. J.E.M. Custers

Commissie: Grondgebied

Bijlagen:

- Bijlage 1: CD-Rom bestemmingsplan 'Kern Scheulder';
- Bijlage 2: Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder'.

Ter inzage:

- Bestemmingsplan 'Kern Scheulder';
- Ingediende zienswijzen ten aanzien van ontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder'.

Aan de gemeenteraad

Betreft:

Aanvullend raadsvoorstel tot wijziging van artikel 11.2.2. sub j van het bestemmingsplan 'Kern Scheulder'.

1. Doel van het raadsvoorstel, samenvatting en besluiten

De wijziging van artikel 11.2.2. sub j van het bestemmingsplan 'Kern Scheulder'.

2. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Kern Scheulder', dat is gemaakt ten behoeve van de actualisatie van de vigerende bestemmingplannen, omvat de juridisch planologische regeling voor de kern Scheulder. 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.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 11 juni 2009 tot en met 8 juli 2009 voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening.

Tijdens de termijn van terinzagelegging is 1 inspraakreactie ingediend. In het kader van het overleg artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hebben 9 instanties schriftelijk gereageerd. Een weergave van de inspraakreactie en reacties alsmede het standpunt ten aanzien van de ingekomen inspraakreactie en reacties is te vinden in paragraaf 8.1. 'Vooroverleg' respectievelijk paragraaf 8.2 'Inspraak' van de toelichting van het bestemmingsplan.

Na vooroverleg en inspraak heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder', op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 3 september 2009 tot en met 14 oktober 2009 ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie in Heuvelland Aktueel, Staatscourant en langs elektronische weg via de website van de gemeente Margraten. Gedurende deze periode is eenieder de mogelijkheid geboden zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan naar voren te brengen.

De commissie Grondgebied is in de vergadering van 13 oktober 2009 in de gelegenheid gesteld haar zienswijze omtrent de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Het bestemmingsplan is behandeld in de commissie Grondgebied van 8 december 2009. De commissie heeft opgemerkt dat door de redactie van artikel 11.2.2 sub j het mogelijk wordt dat vrijstaande woningen geschakelde woningen worden door de bijgebouwen.

Naar aanleiding van het advies wordt voorgesteld het onderstaande artikel als volgt te wijzigen teneinde dit te voorkomen.

Artikel 11 Wonen

- artikel 11.2.2. Bijgebouwen

Sub j "In afwijking van het bepaalde onder i dient ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' één zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens vrijgehouden te worden van bijgebouwen" wijzigen in:

"In afwijking van het bepaalde onder i dienen bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' op een afstand van niet minder dan 3 m. tot de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd".

Deze wijziging voorkomt dat bijgebouwen van naast elkaar gelegen vrijstaande woningen aan elkaar gebouwd kunnen worden, waardoor vrijstaande woningen geschakelde woningen worden.

3. Relatie met bestaand beleid

N.v.t.

4. Motivering van het voorstel

4.1 Zienswijzen

Met betrekking tot de samenvatting en standpunt ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar het raadsvoorstel tot vaststelling van bestemmingsplan 'Kern Scheulder'.

4.2 Wijzigingen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan diverse wijzigingen aangebracht. Vanwege de omvang zijn de wijzigingen in een aparte bijlage opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar het raadsvoorstel tot vaststelling van bestemmingsplan 'Kern Scheulder'.

4.3 Commissie Grondgebied

Naar aanleiding van het bovenstaande treft u bijgaand het gewijzigd raadsbesluit aan.

5. Financiële/personele aspecten

Voor de financiële aspecten wordt verwezen naar het raadsvoorstel tot vaststelling van bestemmingsplan 'Kern Scheulder'.

6. Planning / uitvoering en evaluatie

Hiervoor wordt verwezen naar het raadsvoorstel tot vaststelling van bestemmingsplan 'Kern Scheulder'.

7. Communicatie

Hiervoor wordt verwezen naar het raadsvoorstel tot vaststelling van bestemmingsplan 'Kern Scheulder'.

Burgemeester en wethouders van Margraten,	
De secretaris,	De burgemeester,
B.M.H. Grooten	J.H.M. Bronckers

Portefeuillehouder: mr. J.E.M. Custers

Commissie: Grondgebied

Bijlagen: -

Bijlage 2

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Scheulder'

Naast enkele wijzigingen in het bestemmingsplan op basis van de ingediende zienswijzen, hebben er ook ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden.

Voorblad

Het woord "ontwerp" is verwijderd, de datum en de projectgegevens zijn aangepast en de status is toegevoegd.

Toelichting

1. Algemene wijzigingen: taal-, spel- en typefouten zijn aangepast.
2. Bij bestemmingsplan Buitengebied is overal in het bestemmingsplan "2009" toegevoegd.

3. Paragraaf 1.1 Aanleiding

- In de 3^e alinea is de zinsnede "nieuwe ontwikkelingen zijn niet voorzien" verwijderd.
- In de 3^e alinea is de volgende zin toegevoegd:

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.

4. Paragraaf 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

- De tekst "De plangrens van het bestemmingsplan bestemmingsplan 'Buitengebied' van Margraten. Alleen aan de is een kleine overlapping" is verwijderd en vervangen door:

De plangrens van het bestemmingsplan sluit aan op de begrenzing van het bestemmingplan '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.

5. Paragraaf 1.3 Vigerende bestemmingplannen

De datum van vaststelling van het Paraplubestemmingsplan door de raad (15-09-2009) is toegevoegd.

6. Paragraaf 1.4 Bij het plan behorende stukken

- "verbeelding" en "verbeelding vormt" is vervangen door "verbeeldinger" en "verbeeldingen vormer".
- De zin "Omdat zich geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voordoen, ligt de nadruk op beheer en onderhoud van de bestaande bebouwde omgeving" is gewijzigd in:

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.

7. Paragraaf 1.5 Leeswijzer

In de 1^e alinea is "procedure" gewijzigd in "bestemmingsplanprocedure".

8. Paragraaf 2.2.3 Groenstructuur

"Openbaar" is gewijzigd in "semi-openbaar".

9. Hoofdstuk 3 Beleidskader

- Paragraaf 3.1 is gewijzigd in 3.2
- Paragraaf 3.1.1. is gewijzigd in 3.2.1.
- Paragraaf 3.1.2 is gewijzigd in 3.2.2
- Paragraaf 3.1.3 is gewijzigd in 3.2.3

- Paragraaf 3.2 is gewijzigd in 3.3
- Paragraaf 3.2.1. is gewijzigd in 3.3.1
- Paragraaf 3.2.2. is gewijzigd in 3.3.2
- Paragraaf 3.2.3 is gewijzigd in 3.3.3
- Paragraaf 3.2.4. is gewijzigd in 3.3.4
- Paragraaf 3.2.5 is gewijzigd in 3.3.5.
- Paragraaf 3.2.6 is gewijzigd in 3.3.6
- Paragraaf 3.2.7. is gewijzigd in 3.3.8
- Paragraaf 3.2.8 is gewijzigd in 3.3.9
- Paragraaf 3.2.9 is gewijzigd in 3.3.10
- Paragraaf 3.3 is gewijzigd in 3.5
- Paragraaf 3.3.1. is gewijzigd in 3.5.1
- Paragraaf 3.3.2 is gewijzigd 3.5.2.
- Paragraaf 3.3.3. is gewijzigd in 3.5.3.

10. Paragraaf 2.3.1. Bedrijven

De volgende tekst is toegevoegd:

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.

11. Paragraaf 3.1 Algemeen

De inleiding onder hoofdstuk 3 "Beleidskader" is ondergebracht in aparte paragraaf 3.1 "Algemeen".

12. Paragraaf 3.2.3 Monumentenwet 1988 (in het ontwerp bestemmingsplan paragraaf 3.1.3)

- In de 1^e alinea is het woord "wettelijke" voor "bescherming" verwijderd.
- De volgende zin is toegevoegd: *Deze wet heeft ook betrekking op archeologische monumenten boven en onder de grond.*

13. Paragraaf 3.3.2 POL-aanvulling Contourenbeleid (in het ontwerp bestemmingsplan paragraaf 3.2.2)

In de 3^e alinea is de tekst "Er wordt, met uitzondering ... nieuwe ontwikkelingen. Voor de bouw van paraplubestemmingsplan van de gemeente Margraten." als volgt gewijzigd:

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.

14. Paragraaf 3.3.5 POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg (in het ontwerp bestemmingsplan paragraaf 3.2.5)

In de laatste alinea is het woord "rijksbeleid" vervangen door "provinciaal beleid".

15. Paragraaf 3.3.8. Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg

In de 1^e alinea is de volgende zin toegevoegd: *De nieuwe handreiking is in werking getreden op 11 november 2005.*

16. Paragraaf 3.4 Regionaal beleid, 3.4.1. Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009

Deze paragraaf is toegevoegd ten behoeve van de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009. De paragraaf luidt als volgt:

Begin 2006 is door de raad (of het college) van de gemeenten Eijsden, Gulpen-Wittern, 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.

17. Paragraaf 3.5.4 Verordening voor Monumenten en Cultuurhistorie

Deze paragraaf is toegevoegd ten behoeve van het beleid "Verordening voor Monumenten en Cultuurhistorie". De paragraaf luidt als volgt:

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.

18. Paragraaf 4.2.2 Wonen

- In de 1^e alinea is de volgende zin toegevoegd: *Ook komen er appartementen ('specifieke bouwaanduiding - appartementen') en carréboerderijen ('specifieke bouwaanduiding - carréboerderij') voor.*

- In de 4^e alinea is de zinsnede "en een ontheffing om hogere bijgebouwen toe te laten" verwijderd.

- In de 5^e alinea, 1^e zin, is achter "bijgebouwen" toegevoegd: *binnen het bouwvlak.*

- In de 5^e alinea is "plaatsing" gewijzigd in "situering".

19. Paragraaf 4.2.4. Bedrijf-Nutsbedrijf

- De zin "Er is geen uitbreiding van de huidige bedrijvigheid in Scheulder voorzien." is verwijderd.

- Achter "bedrijfbestemming" is tussen haakjes "nutsvoorziening" toegevoegd.

20. Paragraaf 4.3 Ontwikkelingen

- De zinsnede "waarin geen ontwikkelingen zijn opgenomen" is verwijderd.

- De volgende tekst is toegevoegd: *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.*

21. Paragraaf 5.1. Inleiding

- "archeologie" is gewijzigd in "monumenten".

- De zin "Verder wordt aandacht geschonken aan de ligging van kabels en leidingen" is verwijderd.

22. Paragraaf 5.2.2. Stiltegebieden

In de 2^e alinea is de zinsnede "de agrarische gronden" gewijzigd in "een gedeelte van de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden'".

23. Paragraaf 5.3.1 Agrarische bedrijven

Achter "een akkerbouwbedrijf" is toegevoegd: *(hier vinden momenteel geen bedrijfsactiviteiten plaats).*

24. Paragraaf 5.4. Externe veiligheid

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

25. Paragraaf 5.6 Bodem

- De volgende tekst is toegevoegd:

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 gemeente Margraten is opgesteld op basis van de ministeriële regeling grondverzet en op basis van Actief Bodembeheer Limburg.

26. Paragraaf 5.7 Water

De eerste alinea is als volgt gewijzigd:

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 100m² hoort een berging van 100x0,031 = 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).

- In de 3^e alinea (in het ontwerp bestemmingsplan 2^e alinea) is voor "Het plangebied" de zinsnede "De bodem van" toegevoegd.

27. Paragraaf 5.9

De naamgeving van de paragraaf, "Archeologie en cultuurhistorie", is gewijzigd in "Archeologie en monumenten".

28. Paragraaf 5.9.1 Archeologie

Met betrekking tot de bescherming van waardevolle gebieden, is het woord "aanlegvergunningstel" gewijzigd in "bouw-, aanleg- en sloopvergunningstelsel".

29. Paragraaf 5.9.2

- De naamgeving van de paragraaf, "Cultuurhistorie", is gewijzigd in "Monumenten"
- "Gemeentelijke monumenten" is in het kopje boven de tabel en in de tekst gewijzigd in "gemeentelijk monument".

30. Paragraaf 6.1. Inleiding

"Verbeelding" is gewijzigd in "verbeeldinger".

31. Paragraaf 6.2 Bestemmingen

- In de aanhef is "bestemmingen" gewijzigd in "(dubbel)bestemmingen".

Agrarisch – Agrarisch Bedrijf

- De zinsnede "carréboerderijen ter plaatse van de gelijknamige aanduiding" is verwijderd.

Agrarisch – Paardenhouderij

- De zinsnede "carréboerderijen ter plaatse van de gelijknamige aanduiding" is verwijderd.
- Voor "bestemd" is ingevoegd: met name.

- "rijksmonumenten" is gewijzigd in "rijksmonument".
- "ondergeschikt deel" is gewijzigd in "ondergeschikte tak".

Maatschappelijk

- "rijksmonumenten" is vervangen door "een rijksmonument".

Waterstaat-Beschermingszone Watergang

"primair" is gewijzigd in "mede".

32. Paragraaf 7.2. Exploitatieplan

Deze paragraaf is als volgt gewijzigd naar aanleiding van gewijzigde wetgeving:

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).

33. Paragraaf 8.1

- Paragraaf 8.1. Vooroverleg is gewijzigd in paragraaf 8.1. Procedure.

- In paragraaf 8.1. Procedure is een tekst opgenomen over de te doorlopen procedure.

Deze paragraaf luidt als volgt:

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:

1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan).

c Vaststelling:

vaststelling door de Raad;

2de 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.

34. Paragraaf 8.2

- Paragraaf 8.2. Inspraak is gewijzigd in paragraaf 8.3 Vooroverleg.

35. Paragraaf 8.4 Vaststelling

Deze paragraaf met de titel "Vaststelling" is toegevoegd ten behoeve van de resultaten van de ter visie legging en de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze paragraaf luidt als volgt:

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.

36. Functiekaart Noorbeek

De functiekaart is aangepast als gevolg van de wijzigingen op verbeelding 1.

Regels

1. In de inhoudsopgave is achter Waarde-Archeologie, Waterstaat-Beschermingszone Watergang en Waterstaat-Erosie de *(dubbelbestemming)* verwijderd.

2. Algemene wijzigingen: taal-, spel- en typefouten zijn aangepast.

3. Artikel 1 Begrippen

- De volgende begrippen zijn toegevoegd:
 - *ambacht(elijke)*
 - *alternatieve energie*
 - *antennemast*
 - *appartement*
 - *bijbouwvlak*
 - *buitengebied*
 - *kern*
 - *kernkwaliteiten van het Nationaal landschap*
 - *mantelzorg*
 - *paardenbak*
 - *setback*
 - *site sharing*
- Het begrip "*bijgebouwenzone*" is verwijderd.
- De volgende begrippen zijn gewijzigd:
 - "*aan-huis-gebonden beroep*"
De liggende streepjes zijn verwijderd. Dit is in de gehele set regels aangepast.
 - "*bodembeschermingsgebied*"
De tekst is tekstueel aangepast.
 - "*hoogkas*"
De tekst is tekstueel aangepast.
 - "*consumentverzorgende en kleinschalige bedrijfsactiviteiten*"
De zin '*Dit laatste is ... hoofdfunctie zijn toegestaan*' is komen te vervallen.
 - "*draadomheining*" is gewijzigd in "*draadomheining/-erfafscheiding*".
 - "*grondgebonden agrarische bedrijfsvoering*"
Het begrip is aangepast naar "*een agrarische bedrijfsvoering, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond, waaronder ook begrepen het gebruik van gronden met tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen*".
 - "*klein landschapselement*"
"*houtgewas*" is vervangen door "*bomen*".
 - "*maatschappelijke en culturele voorzieningen*"
De tekst is tekstueel aangepast.
 - "*nutsvoorziening*"
Het woord "*(openbare)*" is toegevoegd. Dit is in de gehele set regels aangepast.

- "voorgevelrooilijn"

Het begrip is als volgt aangepast:

- *de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de grens van het bouwvlak, die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd, tot aan de perceelsgrenzen;*
- *de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw, die naar de weg of het openbare groen is gekeerd, tot aan de perceelsgrenzen;*
- *"zijdelingse perceelsgrens"*

De zinsnede "niet gericht naar de weg of openbaar groen" is toegevoegd.

- "zolder"

Het begrip is als volgt aangepast: ruimte(n) in een gebouw, die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt (uitmaken) van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

4. Artikel 3 Agrarisch

- Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving

- Als lid c is toegevoegd: *ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik.* Als gevolg hiervan is lid c gewijzigd in lid d, lid d gewijzigd in lid e en lid e gewijzigd in lid f.
- De volgende tekst is toegevoegd:
Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 22.

- Artikel 3.2. Bouwregels

- In lid a is de zinsnede "belangen van natuur en landschap" vervangen door "kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap".
- Als lid b onder 1 wordt toegevoegd: *veldschuren/schuilgelegenheden voor vee uitsluitend op bouwpercelen met een oppervlak van ten minste 1 ha mogen worden gebouwd.*
Als gevolg hiervan is 1 t/m 4 gewijzigd in 2 t/m 5.

5. Artikel 4 Agrarisch- Agrarisch Bedrijf

Artikel 4.3, 4.4, 4.4.1, 4.5, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.6, 4.6.1. is gewijzigd in artikel 4.4, 4.5, 4.5.1, 4.6, 4.6.1, 4.6.2, 4.6.3, 4.7, 4.7.1.

- Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving

- Lid b "een hoeve of carréboerderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – carréboerderij'" is verwijderd. Als gevolg hiervan is lid c t/m l gewijzigd in lid b t/m k.
- Lid g voor "nutsvoorzieningen" is het woordje "(openbare)" toegevoegd.
- De volgende tekst is toegevoegd:
Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 22.

- Artikel 4.2.1. Gebouwen is gewijzigd in Gebouwen en andere bouwwerken

- Lid h is gewijzigd in lid g.
- Lid g is gewijzigd in lid h en lid h is als volgt gewijzigd:
Met uitzondering van het bepaalde onder g mag de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m. De bouwhoogte van erfafscheidingen die zich voor de naar de weg gekeerde bouwgrens bevinden, mag niet meer bedragen dan 1 m.

- Artikel 4.3 Nadere eisen

Het artikel 4.3. Nadere eisen is toegevoegd. Het artikel luidt als volgt:

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;

b de aard, hoogte en de situering van erfafscheidingen;

c voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing; een en ander op basis van een landschappelijk inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) en met inachtneming van de regels zoals deze gesteld zijn in de POL-uitwerking BOM+ (Bouwkavel Op Maat plus).

- **Artikel 4.4 Specifieke gebruiksregels, artikel 4.5.1. Strijdig gebruik (in het ontwerp bestemmingsplan 4.4., 4.4.1.)**

Aan het artikel is het volgende lid toegevoegd: *c. woondoeleinden, anders dan in een bedrijfswoning. Bij de bedrijfswoning zijn mantelzorg en huisvesting van de rustende boer toegestaan voor zover dit niet leidt tot het ontstaan van een nieuwe zelfstandige woning.*

- **Artikel 4.6.2 Toestaan recreatiewoningen en/of -appartementen (in het ontwerp bestemmingsplan 4.5.2)**

In de titel is 'recreatiewoningen en/of vakantieappartementen' gewijzigd in 'recreatiewoningen en/of -appartementen'.

- **Artikel 4.6.3 Onderkomens (in het ontwerp bestemmingsplan 4.5.3)**

- Lid b "ter plaatse ... aangetast" en lid c "het stedenbouwkundig beeld ... aangetast" zijn verwijderd.

- Lid c "hiertegen geen milieuhygiënische bezwaren bestaan" is gewijzigd in lid b.

- **Artikel 4.7 Wijzigingsbevoegdheid, 4.7.1 Wijzigen naar wonen (in het ontwerp bestemmingsplan 4.6, 4.6.1)**

Lid c "De woning dient aanvaardbaar te zijn verantwoord woon- en leefklimaat" is gewijzigd in "Vanuit milieuhygiënisch oogpunt een verantwoord woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd".

6. Artikel 5 Agrarisch – Paardenhouderij

- **Artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving**

- De volgende tekst is toegevoegd:

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 22.

- **Artikel 5.2.1**

- De titel is gewijzigd van 'Gebouwen' in 'gebouwen en andere bouwwerken'

- Lid d is gewijzigd in lid e en lid e is als volgt gewijzigd:

Met uitzondering van het bepaalde onder d mag de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m. De bouwhoogte van erfafscheidingen die zich voor de naar de weg gekeerde bouwgrans bevinden, mag niet meer bedragen dan 1 m.

- Lid e is gewijzigd in lid d

- Lid c voor "nutsvoorzieningen" is het woordje "openbare" tussen haakjes toegevoegd.

- **Artikel 5.2.2 Bedrijfswoning**

- De titel "Bedrijfswoning" is gewijzigd in "Bedrijfswoning".

- In de regels is het woord "bedrijfswoning" gewijzigd in "bedrijfswoning".

- **Artikel 5.5.1 Faciliteren bed & breakfast**

In de aanhef is lid 4.1 gewijzigd in lid 5.1.

- **Artikel 5.5.2 Toestaan recreatiewoningen en/of -appartementen**

In de titel is 'recreatiewoningen en/of vakantieappartementen' gewijzigd in 'recreatiewoningen en/of -appartementen'.

- **Artikel 5.6.1 Wijzigen naar wonen**

Lid c "De woning dient aanvaardbaar te zijn verantwoord woon- en leefklimaat" is gewijzigd in "Vanuit milieuhygiënisch oogpunt een verantwoord woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd".

7. Artikel 6 Agrarisch met waarden

- **Artikel 6.1 Bestemmingsomschrijving**

- Als lid e is toegevoegd: *ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik.* Als gevolg hiervan is lid e gewijzigd in lid f.

- De volgende tekst is toegevoegd:

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 22.

- **Artikel 6.2 Bouwregels**

- Als lid b onder 1 wordt toegevoegd: *veldschuren/schuilgelegenheden voor vee uitsluitend op bouwpercelen met een oppervlak van ten minste 1 ha mogen worden gebouwd.*

Als gevolg hiervan is 1 t/m 4 gewijzigd in 2 t/m 5.

- In lid a is de zinsnede "*belangen van natuur en landschap*" vervangen door "*kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap*".

8. Artikel 7 Bedrijf-Nutsbedrijf

- Artikel 7.1. Bestemmingsomschrijving

- In lid a is de zinsnede "*bedrijfsmatige doeleinden in de vorm van*" verwijderd.
- De volgende tekst is toegevoegd:
Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 22.

- Artikel 7.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- Lid a 'De bouwhoogte van bedragen dan 2 m.' is als volgt gewijzigd:
De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m. bedragen, met uitzondering van de erfafscheidingen die zich voor de naar de weg gekeerde bouwgrans bevinden, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 m. mag bedragen.

9. Artikel 8 Horeca

- 8.1. Bestemmingsomschrijving

- In lid f is voor "nutsvoorzieningen" het woord "(openbare)" toegevoegd.
- De volgende tekst is toegevoegd:
Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 22.

- 8.2.2. Bedrijfswoningen (in ontwerp bestemmingsplan 8.2.3)

- De aanhef 'Voor het bouwen van ... de volgende bepalingen' is gewijzigd in 'Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden aanvullend de volgende bepalingen'.
- Lid c 'De goot- en bouwhoogte van goot- en bouwhoogte' is aangegeven' is verwijderd.
- Artikel 8.8.2 is gewijzigd in artikel 8.2.3

- 8.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (in ontwerp bestemmingsplan 8.2.2)

- Lid a 'De bouwhoogte vanbedragen dan 2 m.' is als volgt gewijzigd:
De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m. bedragen, met uitzondering van de erfafscheidingen die zich voor de naar de weg gekeerde bouwgrans bevinden, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 m. mag bedragen.

10. Artikel 9 Maatschappelijk

- 9.1 Bestemmingsomschrijving

- Als nieuw lid (lid b) is het volgende toegevoegd: *het exploiteren van een zaalaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – zaalverhuur';*
- Lid d "één bedrijfswoning 'bedrijfswoning'" is verwijderd.
- Lid b t/m i is gewijzigd in lid c t/m i.
- De volgende tekst is toegevoegd:
Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 22.

- 9.2.1 Gebouwen

- Lid b en c is als volgt samengevoegd in lid b: *De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.*
- Lid b en c is gewijzigd in lid b en lid c is gewijzigd in d.

- 9.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- Lid a 'De bouwhoogte vanbedragen dan 2 m.' is als volgt gewijzigd:
De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m. bedragen, met uitzondering van de erfafscheidingen die zich voor de naar de weg gekeerde bouwgrans bevinden, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 m. mag bedragen.

- 9.2.3 Bedrijfswoning

- Artikel is vervallen.

11. Artikel 10 Verkeer

- Artikel 10.1 Bestemmingsomschrijving

- In lid d is voor "nutsvoorzieningen" het woordje "(openbare)" toegevoegd.

- De volgende tekst is toegevoegd:

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 22.

12. Artikel 11 Wonen

- Artikel 11.1 bestemmingsomschrijving

- De volgende tekst is toegevoegd:

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 22.

- Artikel 11.2.1 Hoofdgebouwen

De regels zijn als volgt aangepast:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.

b Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd'/'twee-aaneen'/'vrijstaand'/'specifieke bouwaanduiding - carréboerderij'/'specifieke bouwaanduiding - appartementen' mogen uitsluitend de aangeduide type(n) worden gebouwd.

c Nieuwbouw van woningen alsmede het toevoegen van woningen in bestaande bebouwing is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.

d De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 3 m. daarachter.

e De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

f De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen ter plaatse van de aanduiding:

1 'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder dan 3 m. bedragen;

2 'twee-aaneen' mag aan één zijde niet minder dan 3 m. bedragen;

3 'aaneengebouwd' mag alleen bij de eindwoningen niet minder dan 3 m. bedragen;

4 'specifieke bouwaanduiding - carréboerderij' mag 0 m bedragen;

5 'specifieke bouwaanduiding - appartementen' mag aan beide zijden niet minder dan 3 m. bedragen.

g De bouwgrens grenzend aan het openbaar gebied mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1 De oppervlakte mag niet meer bedragen dan maximaal 4 m².

2 De diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

3 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan eerste bouwlaag.

- Artikel 11.2.2 Bijgebouwen

De regels zijn als volgt aangepast:

Voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

a Bijgebouwen mogen zowel in het bijbouwvlak als in het bouwvlak worden gebouwd.

b Het bijbouwvlak mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd.

c Bij grondgebonden woningen mag het totaal oppervlak aan:

1 bovengrondse bijgebouwen per woning niet meer dan 100 m² bedragen;

2 ondergrondse bijgebouwen per woning niet meer dan 120 m² bedragen, verminderd met het oppervlak aan bovengrondse bijgebouwen.

d Bij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - appartementen' geldt dat het totaal oppervlak aan bovengrondse bijgebouwen per appartement niet meer dan 10 m² mag bedragen met een maximum van 100 m² per bouwperceel.

e Bijgebouwen mogen in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd, waarbij de goothoogte niet meer dan 3,3 m. mag bedragen.

f De bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 6,6 m.

g De bouwdiepte inclusief de fundering van een ondergronds bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m. onder peil.

h De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning mag niet minder bedragen dan 1 m.

i Bijgebouwen dienen in de zijdelingse perceelsgrens of op een afstand van niet minder dan 1 m. tot de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

j In afwijking van het bepaalde onder i dient ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' één zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens vrijgehouden te worden van bijgebouwen.

- **Artikel 11.4.2 Gebruik bijgebouwen**

Artikel is verwijderd en als gevolg hiervan is artikel 11.4.3, 11.4.4, 11.4.5 gewijzigd in artikel 11.4.2, 11.4.3 en 11.4.4.

- **Artikel 11.4.2. Aan huis gebonden beroepen, artikel 11.4.3. Bedrijf aan huis**

In lid a is "vloeroppervlakte" gewijzigd in "vloeroppervlak".

- **Artikel 11.5.1 Faciliteren bed & breakfast**

In de aanhef is "onder a" gewijzigd in "onder d".

- **Artikel 11.5.2 Toestaan recreatiewoningen en/of -appartementen**

- In de aanhef is lid "onder a" gewijzigd in "onder d".

- In lid b is "vloeroppervlakte" gewijzigd in "vloeroppervlak".

- In lid c is "agrarische functie" gewijzigd in "woonfunctie".

- **Artikel 11.5.3. Lichte bedrijvigheid**

In lid a is "vloeroppervlakte" gewijzigd in "vloeroppervlak".

13. **Artikel 12 Waarde-Archeologie**

"(dubbelbestemming)" achter artikel 12 Waarde-Archeologie is vervallen.

- **Artikel 12.1 Bestemmingsomschrijving**

- in lid a is "(dubbelbestemming)" achter artikel 12 Waarde-Archeologie vervallen.

- **Artikel 12.2 Bouwregels**

Dit artikel is als volgt aangepast:

a Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² dan wel in gevallen waarbij de uitbreidingsmogelijkheid gelegen is binnen een afstand van 50 m tot archeologisch waardevolle terreinen of anderszins archeologische waarden in het geding zijn, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

b Indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

1 De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

2 De verplichting tot het doen van opgravingen.

3 De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

- **Artikel 12.4 Sloopvergunning** is toegevoegd.

Dit artikel luidt als volgt:

12.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) de in de gronden aanwezige bebouwing, geheel of gedeeltelijk te slopen.

12.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 12.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor:

- a sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;*
- b sloopwerkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 100 m².*

12.4.3 Toelaatbaarheid

De sloopwerkzaamheden als bedoeld in 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 12.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

14. Artikel 13 Waterstaat-Beschermingszone Watergang

"(dubbelbestemming)" achter Artikel 13 Waterstaat-Beschermingszone Watergang is verwijderd.

- **Artikel 13.1 Bestemmingsomschrijving**

Het woordje *'primair'* is gewijzigd in *'mede'*.

15. Artikel 14 Waterstaat-Erosie (dubbelbestemming)

"(dubbelbestemming)" achter Artikel 19 Waterstaat-Erosie is vervallen.

- **Artikel 14.1 Bestemmingsomschrijving**

Het woordje *'primair'* is gewijzigd in *'mede'*.

16. Artikel 16 Algemene bouwregels

- **Artikel 16.1 Maatvoering**

Dit artikel is als volgt gewijzigd:

- a In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte van bouwwerken die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.*
- b In die gevallen dat de afstand van bouwwerken tot enige grens, bouwwerk en/of aanduiding, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.*

17. Artikel 17 Algemene gebruiksregels

Onder lid b is de zinsnede *"het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte"* gewijzigd in de zinsnede *"het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning"*.

18. Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

- **Artikel 18.1 milieuzone - bodembeschermingsgebied** is tekstueel aangepast zodat de zin beter loopt.

19. Artikel 19 Algemene ontheffingsregels

- Sub a is als volgt gewijzigd: *van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Ontheffing is niet mogelijk ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen.*
- Onder sub h onder 1, is na "bestaande gebouwen" ingevoegd: *niet zijnde woningen.*
- Sub h onder 2, het gedachtestreepje 'dit niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap' is toegevoegd.
- Sub h onder 2 het gedachtestreepje 'de antennemast niet in beschermde hierdoor niet wordt aangetast.' is gewijzigd in 'de antennemast niet bij monumenten wordt geplaatst, tenzij het monument hierdoor niet wordt aangetast:'.
- sub h onder 2, het gedachtestreepje 'de antennemast niet in natuurgebied, dan wel in open velden of beekdalen wordt geplaatst' is vervangen door 'de antennemast niet wordt geplaatst in:
a gebieden behorende tot de EHS, POG en/of Natura 2000;
b open velden of beekdalen;'.
- sub j onder 1 en 2 is als volgt aangepast:
van deze regels ten behoeve van het oprichten van paardenbakken, mits:
1 de paardenbak wordt opgericht bij een (bedrijfs)woning, waarbij:
a de totale kavelgrootte inclusief aaneengesloten eigendom(minimaal 5.000 m² bedraagt en waarbij de woning dient te zijn gelegen op het perceel met de woonbestemming;
b in overige gevallen de oppervlakte van dat deel van de kavel behorende bij de bedrijfswoning minimaal 5.000 m² bedraagt. Het gedeelte van het perceel dat gebruikt wordt voor de bedrijfsactiviteiten
(bedrijfsgebouwen, parkeren, opslag en overige bedrijfsgerelateerde inrichtingselementen) wordt derhalve niet meegerekend bij deze 5.000 m²;
2 het gebruik van de paardenbak uitsluitend voortkomt uit het hobbymatig houden van paarden en derhalve voor privé gebruik bedoeld is;
- Sub j onder 5, het 3^e gedachtestreepje 'de paardenbak wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn, waarbij de afstand tot de weg niet meer dan 100 m mag bedragen' is gewijzigd in 'de aanzet van de buitenrijbak op ten hoogste 100 m. van de voorgevelrooilijn begint'.
- Sub j onder 5, het 5^e gedachtestreepje 'de afmetingen van een paardenbak niet meer mogen bedragen dan 40 m bij 20 m' is gewijzigd in 'de afmetingen van een paardenbak exclusief de omheining niet meer mogen bedragen dan 40 m. bij 20 m'.
- De aanhef van sub k en sub k onder 1 is als volgt gewijzigd:
van deze regels ten behoeve van de bouw van een constructie voor de opwekking van alternatieve energie, met dien verstande dat:
1 de constructie uitsluitend mag worden gebruikt voor de opwekking van energie voor eigen gebruik. Eventuele piekstroom mag tegen vergoeding worden afgedragen aan het algemene elektriciteitsnet;
- sub k onder 5 is tekstueel als volgt gewijzigd:
bij plaatsing op een mast:
a de afstand niet minder dan 5 en niet meer dan 40 m. achter de voorgevelrooilijn mag bedragen;
b de bouwhoogte, inclusief de constructie, mag niet meer dan 12 m. bedragen;
- In sub 7, 1^e gedachtestreepje, is het woord "voet" gewijzigd in "bovenkant".
- In sub 7 is de zinsnede "op een plat dak...aan de Fremme zijn toegestaan" verwijderd.
- In sub 7 is de zinsnede 'en dient plaatsing...plaats te vinden' als volgt tekstueel gewijzigd:
plaatsing dient zo mogelijk op het van de weg gekeerde dakvlak plaats te vinden.

20. Artikel 21 Algemene procedureregels

- Artikel 21.3 Procedure aanlegvergunning

In sub a is achter "aanlegvergunning" het woord "ligt" toegevoegd.

- Artikel 21.4 Procedure sloopvergunning is toegevoegd.

Dit artikel luidt als volgt:

Bij het toepassen van de sloopvergunning als bedoeld in deze regels geldt de procedure zoals vervat in de artikel 3.20 van de Wet ruimtelijke ordening.

21. Artikel 22 Overige regels

Dit artikel is als volgt gewijzigd:

Indien op gronden een enkelvoudige bestemming samenvalt met een dubbelbestemming, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

b Op gronden waar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' samenvalt met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone Watergang' of 'Waterstaat - Erosie', dient de volgende prioritering te worden aangehouden:

1 'Waarde - Archeologie'.

2 'Waterstaat - Beschermingszone Watergang' / 'Waterstaat - Erosie'.

Verbeelding 1 Bestemmingen

1. Legenda

- De aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zaalverhuur' (sm-zv) is toegevoegd.
- De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - appartementen' (sba-ap) is toegevoegd.
- De titel en de stempel zijn aangepast (het woord "ontwerp" is verwijderd, de datum en versie zijn aangepast).

2. Scheulderdorpsstraat 1; is een maatvoeringmatrix met de maximale goot- en bouwhoogte toegevoegd.

3. Scheulderdorpsstraat 35; om het bestaand gebouwtje dat in het bijbouwvlak ligt, zijn de 'haaiantandjes' verwijderd.

4. Scheulderdorpsstraat 56; het maximum bebouwingspercentage (100%) is verwijderd.

5. Scheulderdorpsstraat 58; de begrenzing van de aanduiding 'caravanstalling' is gewijzigd c.q. verkleind conform de begrenzing van de bestaande loods waar caravanstalling plaatsvindt. Daarnaast is de begrenzing van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) gewijzigd c.q. verkleind conform de begrenzing van de bestaande woning.

6. Scheulderdorpsstraat 60; de begrenzing van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' [sba-rm] en de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) is gewijzigd c.q. marginaal groter geworden. Er is een klein strookje toegevoegd.

7. Scheulderdorpsstraat 62 en 64; Er stond twee keer de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' [sba-rm]. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' [sba-rm] op het adres Scheulderdorpsstraat 64 is verwijderd. Eén aanduiding per bouwvlak is voldoende.

8. Scheulderdorpsstraat 66; ter plaatse van het gemeenschapshuis is de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - zaalverhuur" (sm-zv) toegevoegd.

9. Scheulderdorpsstraat 68 (H. Barbarakerk) en 70;

De begrenzing van de aanduiding "begraafplaats" (bp) is gewijzigd c.q. verruimd. Dit gelet op het vigerende bestemmingsplan.

10. Scheulderdorpsstraat 70; de bestemming van de woning en bijbehorende tuin is gewijzigd van "Maatschappelijk" (M) in "Wonen" (W). Het betreft het overgrote deel van het perceel kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie D, nr. 214. De aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) en het maximum bebouwingspercentage (100%) is derhalve verwijderd.

Binnen de bestemming "Wonen" is de bouwaanduiding vrijstaand [vrij] toegevoegd en een bijbouwvlak opgenomen (aanduiding 'bijgebouwen' [bg]).

Bovenstaande zaken zijn aangepast gelet op het vigerende bestemmingsplan en het feit dat de woning gebruikt wordt als burgerwoning.

11. Scheulderdorpsstraat 72/74; Er stonden twee lijnen c.q. begrenzingen van haaiantandjes naast elkaar. De binnenste lijn c.q. begrenzing van haaiantandjes is verwijderd.

12. Scheulderdorpsstraat 74L; de bouwaanduiding 'vrijstaand' [vrij] is omgezet naar de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - appartementen' (sba-ap).

13. **Scheulderdorpsstraat 79 en 81;** de bouwaanduiding 'twee-aaneen' [tae] is omgezet naar de bouwaanduiding 'vrijstaand' [vrij].

14. Scheulderdorpsstraat 95;

- De bestemming "Agrarisch - Agrarisch Bedrijf" (A-AB) is vergroot. Zowel het onbebouwd deel als het bebouwd deel (bouwvlak) van de agrarische bouwkaal is groter geworden. Dit mede gelet op het agrarisch bebouwingsoppervlak conform het vigerend bestemmingsplan en de verleende aanlegvergunning voor de aanleg van een kuilvoersilo. Als gevolg hiervan is een gedeelte van de bestemming "Agrarisch met waarden" (AW) gewijzigd in "Agrarisch - Agrarisch Bedrijf" (A-AB).

- De bouwaanduiding 'carréboerderij' [sba-car] is verwijderd.

15. **Scheulderdorpsstraat 99;** de bouwaanduiding 'carréboerderij' [sba-car] is verwijderd.

16. **Scheuldersteeg 6;** Achter het perceel Scheuldersteeg 2 (gelegen achter de woonbestemming) ligt een marginaal strookje van het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie D, nr. 209, waarvan de bestemming "Agrarisch - Agrarisch Bedrijf" (A-AB) is gewijzigd in de bestemming "Agrarisch met waarden" (AW). Dit gelet op bestaande situatie: akkerbouw c.q. agrarisch gebruik.

17. **Gerendalsweg 12;** De begrenzing van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) is gewijzigd c.q. verkleind conform de begrenzing van de bestaande woning.

18. **Gerendalsweg 12C, 14 en 22;** Achter de percelen Gerendalsweg 14 en 22 liggen strookjes grond waarvan de bestemming is gewijzigd van "Wonen" (W) in "Agrarisch met waarden" (AW). Deze strookjes behoren bij het aangrenzende perceel kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie D, nr. 707 dat in gebruik is als weiland.

Als gevolg van het bovenstaande is de bestemming "wonen" (W) van Gerendalsweg 12C minimaal verkleind: de woonbestemming aan de achterzijde volgt (nagenoegd) de lijn van de woonbestemming (kadastrale grens) van Gerendalsweg 14. Dit heeft tot gevolg dat een marginaal gedeelte van de bestemming "Wonen" is gewijzigd in de bestemming "Agrarisch met waarden" (AW) en "Agrarisch - Agrarisch Bedrijf" (A-AB).

Verbeelding 2 Dubbelbestemmingen

1. De titel en de stempel zijn aangepast (het woord "ontwerp" is verwijderd, de datum en versie zijn aangepast).

2. De grens van het bestemmingsplan bestaande uit bolletjes kwam niet overeen met de legenda. Dit is gewijzigd.

3. **Scheuldersteeg 6;** Een marginaal strookje van het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie D, nr. 209 heeft tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat - Erosie' gekregen.

4. **Scheulderdorpsstraat 95;** De dubbelbestemming 'Waterstaat - Erosie' is aan de achterzijde van het perceel, daar waar de bestemming is gewijzigd in "Agrarisch - Agrarisch Bedrijf" (A-AB), verwijderd.

5. Gerendalsweg 12C, 14 en 22;

- De strookjes achter de percelen Gerendalsweg 14 en 22, waarvan de bestemming is gewijzigd in "Agrarisch met waarden" (AW), hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat - Erosie' (WS-E) gekregen.

- Een marginaal gedeelte aan de achterzijde van Gerendalsweg 12C, waarvan de bestemming is gewijzigd in "Agrarisch met waarden" (AW), heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat - Erosie' (WS-E) gekregen.

6. **Gerendalsweg 12C;** schuin lijntje verwijderd.

7. Het voetpad, perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie K, nr. 249

(gedeeltelijk), gelegen tussen Scheulderdorpsstraat 95 en 89, waarvan de bestemming is gewijzigd in "Agrarisch met waarden" (AW), heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat - Erosie' (WS-E) gekregen.