

bestemmingsplan
'1^e wijziging bp Buitengebied'
gemeente Schinnen

status: vastgesteld
datum: 30 oktober 2014
projectnummer: 102110R.2020
adviseur: Bwe



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



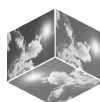
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
2	Projectprofiel	10
2.1	Situatiebeschrijving	10
2.2	Projectbeschrijving	13
3	Beleidskader	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	16
4	Sectorale aspecten	17
4.1	Inleiding	17
5	Juridische opzet	18
5.1	Wettelijk kader	18
5.2	Planonderdelen	18
5.3	Inhoud algemeen	18
5.4	Regels	18
5.5	Bestemmingen	19
5.6	Gebiedsaanduidingen	25
6	Uitvoerbaarheid	26
6.1	Economische haalbaarheid	26
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	26
7	Procedure	27
7.1	De te volgen procedure	27
7.2	Vaststelling	27

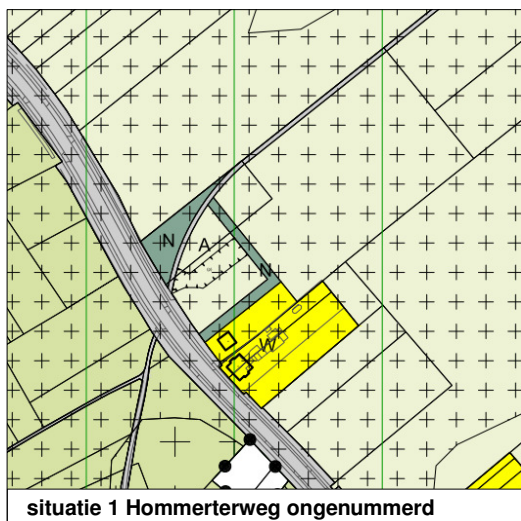
Bijlagen

Bijlage 1: Uitspraak ABRS 11 juni 2014

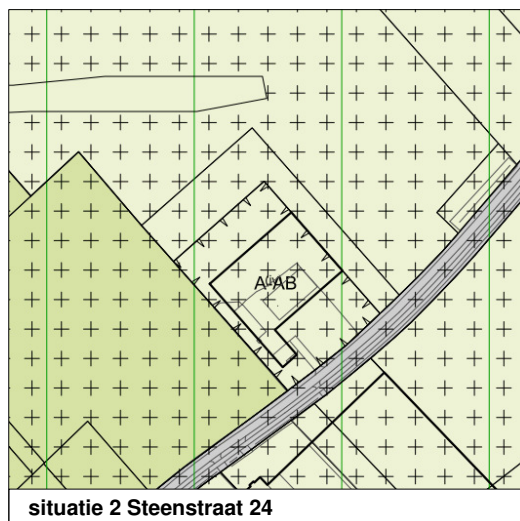
Bijlage 2: Matenplan Hommerterweg ongenummerd



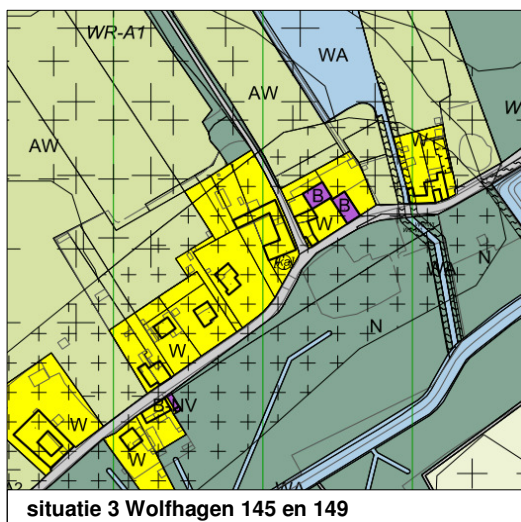




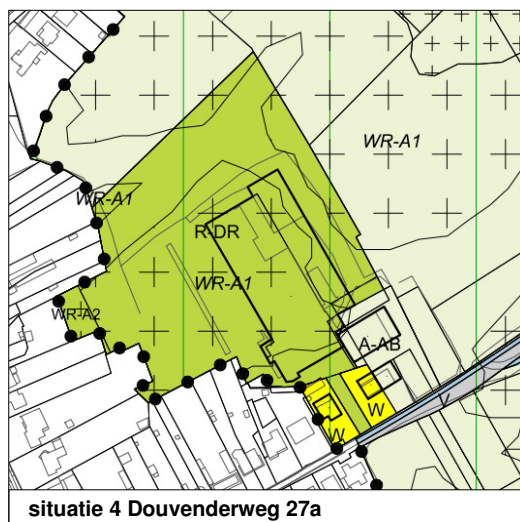
situatie 1 Hommerterweg ongenummerd



situatie 2 Steenstraat 24



situatie 3 Wolfhagen 145 en 149



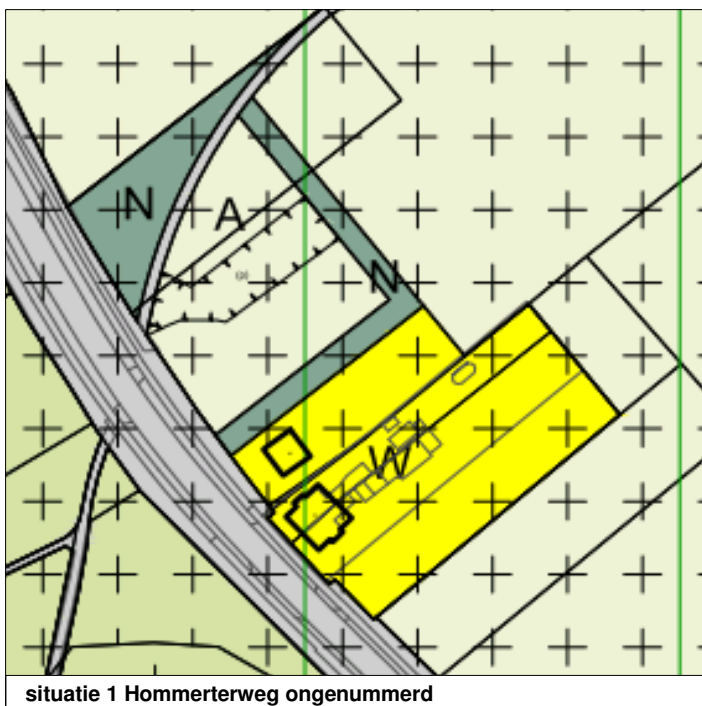
situatie 4 Douvenderweg 27a

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is door de gemeenteraad van de gemeente Schinnen vastgesteld bij besluit d.d. 14 maart 2013. Tegen de vaststelling van dat bestemmingsplan is door zeven partijen beroep aangetekend bij de Raad van State. Op 11 juni 2014 heeft de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State (ABRS) ten aanzien van het bestemmingsplan 'Buitengebied' een uitspraak gedaan waarin de raad van de gemeente Schinnen wordt opgedragen om binnen 26 weken na verzending van deze uitspraak de gebreken in het besluit van 14 maart 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan te herstellen voor een viertal situaties in het buitengebied van de gemeente Schinnen. De wijzigingen van het besluit aangaande deze vier situaties moeten vervolgens op wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt aan worden mede gedeeld aan de Raad van State.





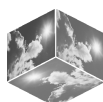
situatie 1 Hommerterweg ongenummerd

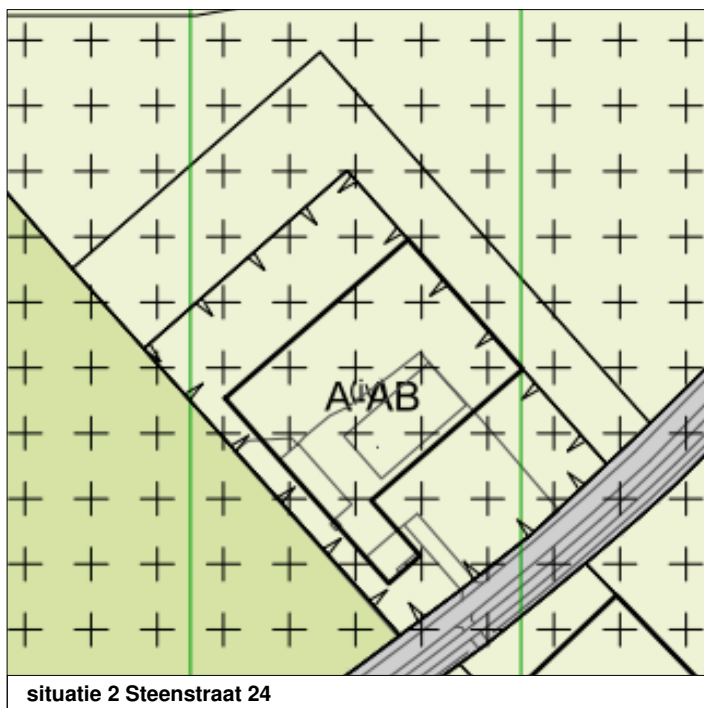
De opdracht van de ABRS heeft betrekking op de volgende situaties.

Situatie 1 (punt 15 van de uitspraak Raad van State): Hommerterweg ongenummerd

Het betreft een nieuwe woningbouwmogelijkheid aan de Hommerterweg naast nummer 5 en 6. De locatie van de voorziene woning wordt, gezien de ligging in een lint, passend geacht. Er is echter in onvoldoende mate gemotiveerd waarom de te realiseren woning op een relatief korte afstand van 7 meter tot de naastgelegen woning (nr. 5) en waarom de voorgevelrooilijn niet parallel loopt met deze naastgelegen woning. Dat dit vanuit architectonisch oogpunt gewenst is weegt niet zwaarder dan het belang van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de naastgelegen woning. Derhalve is onvoldoende zorgvuldigheid in acht genomen.

In dat kader dient onderzocht te worden of het bouwvlak van de nieuwe woningbouwmogelijkheid aan de Hommerterweg ongenummerd op een zodanige manier kan worden gesitueerd dat het woon- en leefklimaat van de naastgelegen woning (nr. 5) in minder mate wordt aangetast. Een andere optie die in de uitspraak geboden wordt is het alsnog toereikend te motiveren waarom belang om het bouwvlak op de in het bestemmingsplan vastgestelde wijze te situeren zwaarder weegt dan het belang van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het eerste geval dient afdeling 3.4 gevolgd te worden. In het tweede geval hoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht

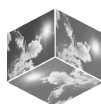


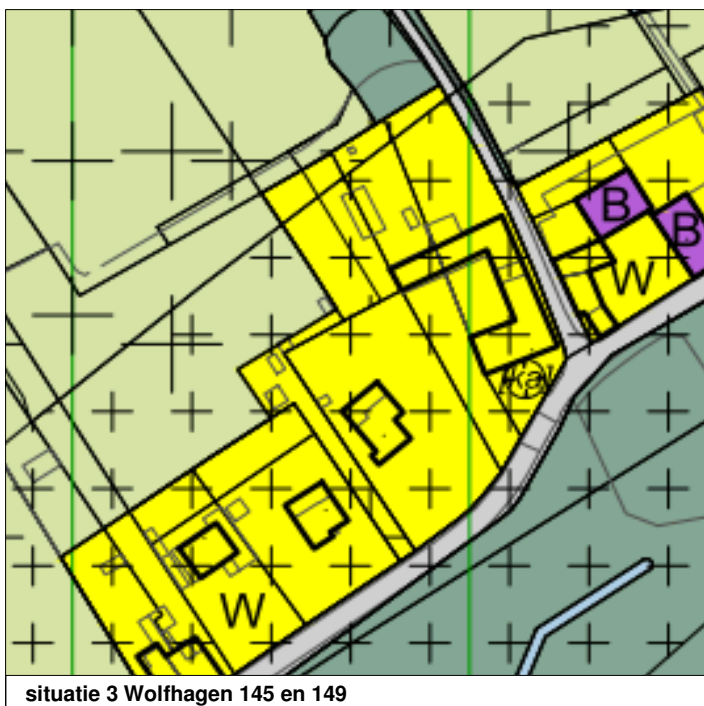


Situatie 2 (punt 20 uitspraak Raad van State): Steenstraat 24

De uitspraak heeft betrekking op de wijzigingsbevoegdheid waarmee het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' kan worden vergroot ten behoeve van akkerbouwactiviteiten. Aangezien aan het betreffende bestemmingsvlak tevens de aanduiding 'intensieve veehouderij' is toegekend, heeft de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid tot gevolg dat ook het aldus ontstane nieuwe deel van het bouwvlak (na vergroting) mag worden gebruikt ten behoeve van de uitbreiding van de intensieve veehouderij ter plaatse. Een dergelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is in strijd met de wijzigingsvoorwaarde dat 'geen sprake is van een intensieve veehouderij'. Dit houdt in dat in onderhavige situatie de wijzigingsbevoegdheid niet kan worden toegepast. Het is namelijk niet mogelijk om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het vergrote gedeelte van het bouwvlak tevens de aanduiding 'intensieve veehouderij' te verwijderen.

Deze geconstateerde omissie dient gerepareerd te worden door het vaststellen van een andere planregeling voor onderhavige situatie, die voorziet in een wijzigingsbevoegdheid waarmee het bouwvlak kan worden vergroot ten behoeve van de uitbreiding van akkerbouwactiviteiten. Bij het vaststellen van een andere planregeling hoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

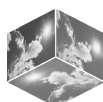


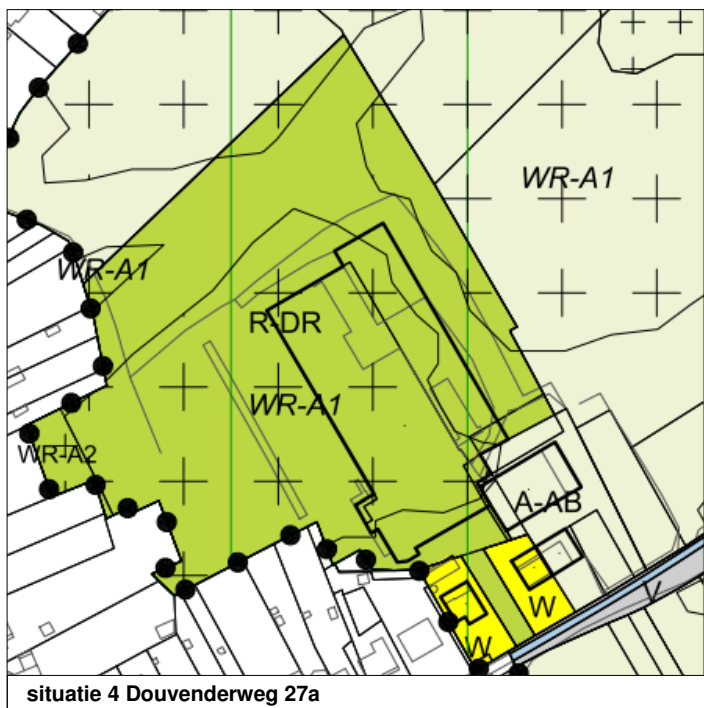


Situatie 3 (punt 22 uitspraak Raad van State): Wolfhagen 145 en 146

Met het toekennen van de bestemming 'Wonen' aan het voormalige ontsluitingspad en de gronden ten noorden ervan is beoogd om het bestaande gebruik als tuin, dat niet in overeenstemming was met de agrarische bestemming van de gronden, als zodanig te bestemmen. Het betreft een reguliere woonbestemming, hetgeen aanmerkelijk meer inhoudt dan enkel het zodanig bestemmen van het bestaande gebruik, zijnde tuin. De ruimtelijke gevolgen van een dergelijke verruiming van de gebruiks- en bouw mogelijkheden ten opzichte van de bestaande situatie zijn niet inzichtelijk gemaakt. Daardoor is het mogelijk om op betreffende gronden bijgebouwen op te richten en deze als zodanig te gebruiken. Daarnaast blijkt uit de vaststellingsovereenkomst van 4 juli 2013 dat de eigenaar van de gronden zich jegens de gemeente heeft verbonden geen gebouwen op te richten op het gedeelte van het voormalige ontsluitingspad tussen Wolfshagen 145 en 149 en de gronden direct ten noorden daarvan.

Voor het voormalige ontsluitingspad tussen de percelen Wolfshagen 145 en 149 en de gronden direct ten noorden ervan dient een andere bestemming te worden vastgesteld. Het bestaande gebruik van deze gronden als tuin moet als zodanig worden bestemd en ter plaatse mogen geen vergunningplichtige bijgebouwen worden opgericht. Indien de andere bestemming met de bijbehorende regels leidt tot een verruiming van de planologische mogelijkheden ten opzichte van het bestaande gebruik als tuin dan dient dit nader onderbouwd te worden. Bij het vaststellen van een andere planregeling hoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.





Situatie 4 (punt 27 uitspraak Raad van State): Douvenderweg 27a

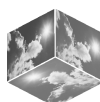
In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' was de feitelijke aanwezige bedrijfswoning ook als zodanig bestemd. De gemeente stelt zich, in tegenstelling tot het eerder genomen vaststellingsbesluit, dat sprake is van een omissie en derhalve niet gebleken is dat gewijzigde omstandigheden aanleiding zijn om de bestaande bedrijfswoning als zodanig te bestemmen.

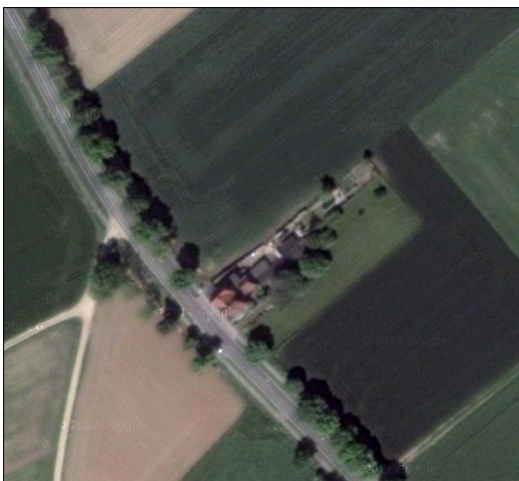
Deze omissie dient eveneens gerepareerd te worden door het vaststellen van een andere planregeling voor onderhavige situatie, waarmee de bestaande legale bedrijfswoning bij de manege als zodanig wordt bestemd.

De uitspraak van de ABRS, met kenmerk 201304760/1/R1, is in zijn geheel opgenomen als Bijlage 1: Uitspraak ABRS 11 juni 2014.

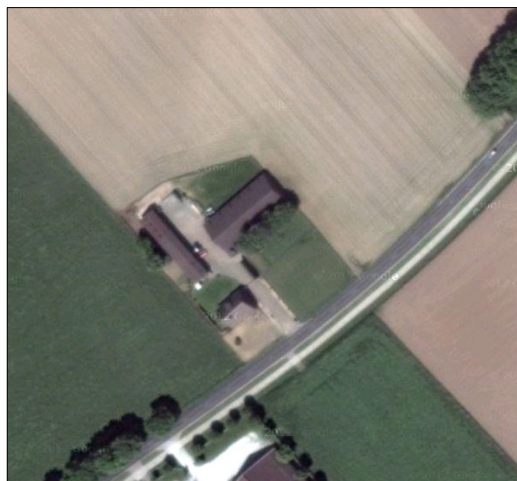
Teneinde uitvoering te kunnen geven aan de opdracht van de ABRS zal het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor de betreffende plandelen zoals hiervoor omschreven opnieuw door de raad van de gemeente Schinnen (als herziening in de vorm van een 1^e wijziging van het bestemmingsplan) worden vastgesteld, met in achtneming van de overwegingen zoals vermeld in de uitspraak. Bij de voorbereiding van het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan hoeft afdeling 3.4 van de Awb niet opnieuw te worden toegepast. Dit houdt in dat deze herziening c.q. 1^e wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied' niet opnieuw als ontwerp ter inzage dient te worden gelegd.

Onderhavige 1^e wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied' voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing, ten behoeve van de hernieuwde vaststelling, in de vorm van een toelichting.





agrarisch perceel Hommerterweg ongenr



agrarisch bedrijf Steenstraat 24



woonpercelen Wolfhagen 145 en 149r



manege Douvenderweg 27a

Aan bod komen onder andere:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- haalbaarheid;
- procedure.

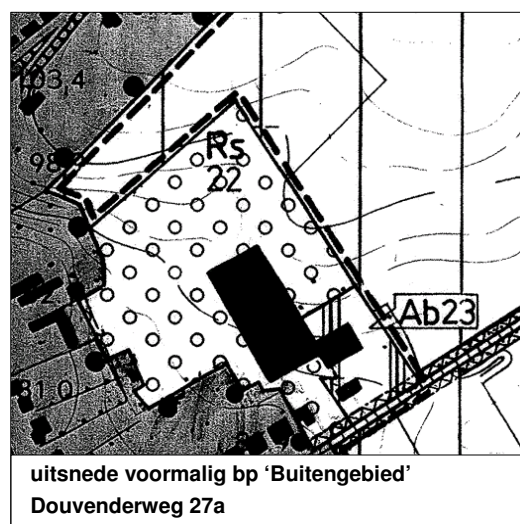
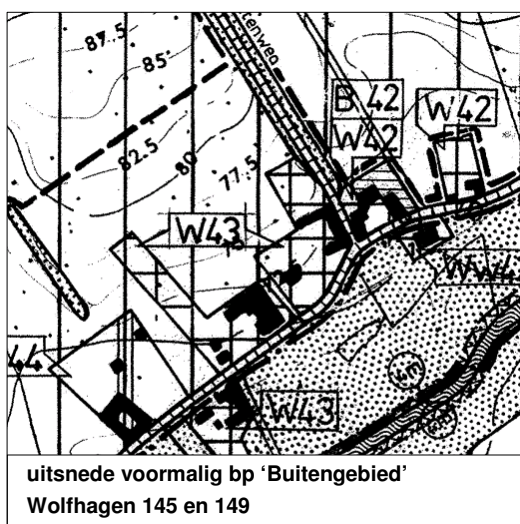
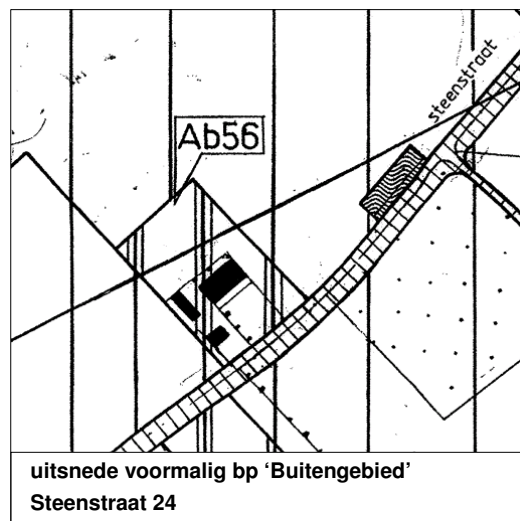
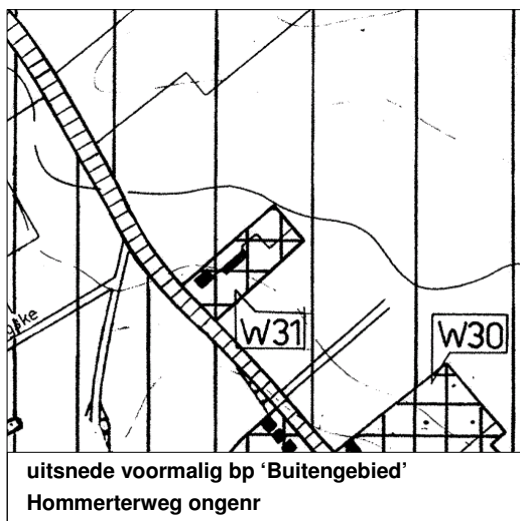
Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan '1^e wijziging bp Buitengebied' regels en een verbeelding.

1.2 Plangebied

Het plangebied van deze bestemmingsplanherziening behelst de situaties:

- Hommerteweg ongenummerd (agrarisch perceel);
- Steenstraat 24: (agrarisch bedrijf);
- Wolfhagen 145 en 149 (woonpercelen);
- Douvenderweg 27a (manege met bedrijfswoning)





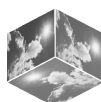
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Als gevolg van de vernietiging van de plandelen waarop de onderhavige herziening c.q. 1^e wijziging toeziet, geldt ter plaatse van het plangebied nog het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dat bestemmingsplan is op 14 september 1995 door de raad van de gemeente Schinnen vastgesteld, op 23 april 1996 door Gedeputeerde Staten van Limburg goedgekeurd.

Op basis van het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied' hebben de plangebieden de volgende bestemmingen:

Situatie 1 Hommerterweg ongenummerd

De situatie aan de Hommerterweg ongenummerd had voorheen de bestemming 'Agrarisch' overeenkomstig het bestaande agrarische gebruik. In het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' is ter plaatse van deze situatie de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Het betreft het herstel van de veldwegen structuur in combinatie met natuurontwikkeling, de aanleg van een parkeermogelijkheid en de realisering van de woning. De realisering en vervolgens de verkoop van deze woning dient ertoe om de



kosten van de aanleg van de veldweg en parkeerterrein te dekken. Hierbij staat de bouw van de woning niet ter discussie, maar dient op basis van de uitspraak van de ABRS de situering van het bouwvlak heroverwogen te worden of nader gemotiveerd te worden. De gemeente Schinnen heeft gekozen om met een nadere onderbouwing de situering van het bouwvlak te heroverwegen.

Dit houdt in dat de situering van het bouwvlak wordt verschoven noordelijke richting, zodat de afstand tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 11 meter wordt. Binnen deze zone van 11 meter mogen daarnaast dan geen vergunningsplichtige bijgebouwen worden opgericht. Dit wordt in onderhavige toelichting nader onderbouwd aan de hand van argumenten waaruit blijkt dat het woon- en leefklimaat van de woning aan de Hommerterweg 5 gewaarborgd blijft. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitspraak van de ABRS.

Situatie 2 Steenstraat 24

Het agrarische bedrijf aan de Steenstraat 24 had in het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Agrarisch bouwblok'. In de bijbehorende regels van deze bestemming was een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het overschrijden van de bouwgrenzen respectievelijk het vergroten van het bouwvlak, waarbij voldaan moest worden aan een aantal voorwaarden:

Deze bestemming en de daarbij behorende regeling, inclusief een wijzigingsbevoegdheid (in plaats van afwijkingsmogelijkheid) voor het vergroten van het bouwvlak, is in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' overgenomen als de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Nu op basis van de uitspraak van de ABRS en de daarbij opgenomen argumentering is vast komen te staan dat de wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het bouwvlak in deze vorm voor onderhavige situatie niet kan worden toegepast, dient deze wijzigingsbevoegdheid herzien te worden. Het betreft derhalve uitsluitend de aanpassing van de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' voor deze situatie waarbij de verbeelding ongewijzigd blijft. Hiermee wordt voldaan aan de opdracht van de ABRS.

Situatie 3 Wolfhagen 145 en 149

Het voormalige ontsluitingspad en de noordelijk gelegen gronden hadden voorheen de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke en/of natuurlijke waarden'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- duurzaam agrarisch grondgebruik, zulks met uitsluiting van intensieve veehouderij, pelsdierfokkerij en glastuinbouw;
- herstel, behoud en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, zoals meandering van waterlopen, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- de bescherming van aangrenzend natuurgebied, zogenaamde buffering;
- extensief recreatief medegebruik;
- de ontsluiting van afzonderlijke percelen.

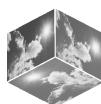


Het feitelijke gebruik in de vorm van tuin bij een woning is niet in overeenstemming met de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming. Derhalve zijn deze gronden in het nieuwe (thans vigerende) bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd tot wonen. Nu op basis van de uitspraak van de ABRS en de daarbij opgenomen argumentering is vast komen te staan dat deze woonbestemming niet gewenst is voor het plangebied, dient deze bestemming herzien te worden. Door middel van het onderhavige bestemmingsplan wordt aan het betreffende plandeel opnieuw de bestemming 'Wonen' met de toevoeging van de nader aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' toegekend en nader geregeld dat ter plaatse van deze aanduiding geen vergunningplichtige bijgebouwen mogen worden opgericht. Hiermee wordt aan de opdracht van de ABRS voldaan.

Situatie 4 Douvenderweg 27a

Deze woning was in het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen als bedrijfswoning binnen de bestemming 'Recreatieve doeleinden met sportvoorzieningen'.

Nu op basis van de uitspraak van de ABRS en de daarbij opgenomen argumentatie is vast komen te staan dat sprake is van een bestaande legale bedrijfswoning bij de manege dient deze ook als zodanig bestemd te worden en toegevoegd te worden aan de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie'. Hiermee wordt voldaan aan de opdracht van ABRS.





situatie 1 Hommerterweg ongenummerd

2 Projectprofiel

2.1 Situatiebeschrijving

In deze paragraaf is per situatie de locatie nader beschreven.

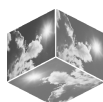
Situatie 1 Hommerterweg ongenummerd

Het betreffende perceel waarop het bouwvlak voor de woning is geprojecteerd en de directe omgeving waar het herstel van de veldweg en het parkeerterrein is voorzien is momenteel agrarisch in gebruik. Het perceel maakt, in groter verband, hier onderdeel uit van het plateau waar de agrarische functie primair is. De beoogde veldweg is in de huidige situatie niet zichtbaar. De reconstructie hiervan vindt op basis van historische kaarten plaats.

De beoogde nieuwe woning maakt onderdeel uit van het aanwezige lint van bebouwing aan de Hommerterweg. Direct grenzend aan het perceel waar de nieuwe woning is voorzien liggen op het naastgelegen perceel twee halfvrijstaande woningen. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap, waarbij de tweede bouwlaag gedeeltelijk geïntegreerd is in de kap. Achter deze woningen zijn op het bijbehorende perceel diverse aangeschakelde bijgebouwen gelegen. Deze woonpercelen bevatten tevens de nodige beplanting.

Situatie 2 Steenstraat 24

Aan de Steenstraat 24 is een agrarisch bedrijf gevestigd met zowel intensieve veehouderij als akkerbouwactiviteiten. Het agrarische bedrijf bestaat uit een bedrijfswoning in 1 bouwlaag met kap, een stal met enkele silo's en een bergings-/stallingsruimte. Voor de stal met silo's staat afschermende beplanting in de vorm van enkele bomen.





situatie 2 Steenstraat 24



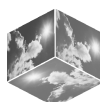
situatie 3 Wolfhagen 145 en 149

Aan de achterzijde is geen beplanting in de vorm van landschappelijke inpassing aanwezig en is sprake van een vrije veld/zicht situatie.

Het agrarische bedrijf is gelegen op een plateau en de aangrenzende gronden hebben een primaire agrarisch gebruik.

Situatie 3 Wolfhagen 145 en 149

Het voormalige ontsluitingspad en de noordelijk gelegen gronden maken onderdeel uit van het woonperceel Wolfshagen 145 en zijn in gebruik als tuin. Op het achterste deel van deze gronden zijn enkel kleine bijgebouwen aanwezig. Deze bijgebouwen maken onderdeel uit van het achtererf en voldoen aan de voorwaarden van vergunningsvrij bouwen.





situatie 4 Douvenderweg 27a

Situatie 4 Douvenderweg 27a

In het plangebied van het buitengebied zijn aan het einde van de lintbebouwing aan de Douvenderweg een woning (Douvenderweg 27), de manège met bedrijfswoning (Douvenderweg 27a), een woning (Douvenderweg 33) en agrarisch bedrijf met bedrijfswoning (Douvenderweg 35) gelegen.

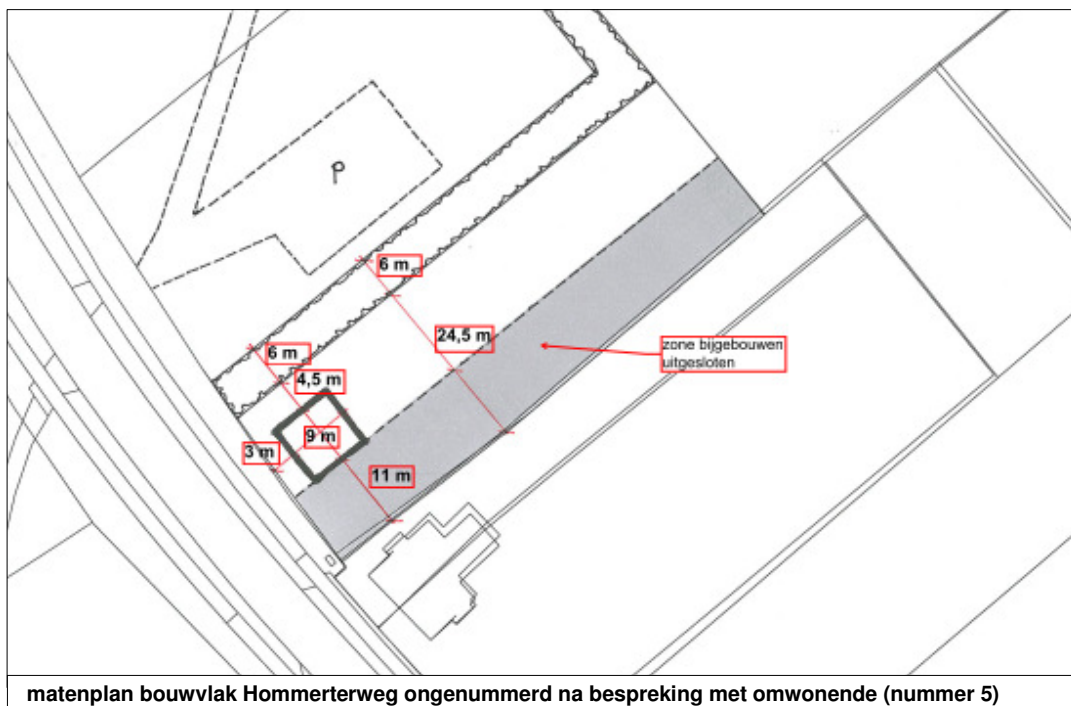
De bedrijfswoning van de manège is geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen van de manège. Deze manège bestaat uit een grote rijhal, waarin de bedrijfswoning is opgenomen met bijbehorende stallen en opslagmogelijkheden. De bijbehorende gronden zijn verhard of ingericht als buitenrijbak. Tevens vindt hier ook buitenopslag plaats.

Direct grenzend aan de inrit van de manège zijn woningen gesitueerd (Douvenderweg 27 en 33). Deze woningen bestaan uit 1 bouwlaag met kap. Het betreft aan de ene zijde een vrijstaande woning en aan de andere zijde een halfvrijstaande woning. Deze woning en aangrenzende bedrijfswoning van het agrarische bedrijf vormen samen één geheel. De gronden bij deze woningen zijn ingericht als tuin. Het aangrenzende agrarische bedrijf bestaat, naast de bedrijfswoning, verder uit een bergings-/stallingsloods.

De verdere omgeving wordt gekenmerkt als agrarisch gebied wat primaire agrarisch in gebruik is.

De Douvenderweg zelf heeft naast een verkeersfunctie tevens de functie van wegwaterlossing voor de afvoer van water en grenzen enkele waterbuffers aan deze weg. Het beheer hiervan is in handen van het Waterschap Roer en Overmaas.





2.2 Projectbeschrijving

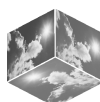
In deze paragraaf is per situatie het planvoornemen en de herziening c.q. 1^e wijziging nader beschreven.

Situatie 1 Hommerterweg Ongenummerd

Ter plaatse van deze situatie is de realisering van een woning voorzien. Hiervoor was in het bestemmingsplan een woonbestemming met bijbehorend bouwvlak voorzien. Het realiseren van een woning ter plaatse staat niet ter discussie maar wel het bouwvlak waarbinnen dit is toegestaan. Hierna wordt naar aanleiding van de uitspraak van de ABRS de situering van dit bouwvlak heroverwogen en nader onderbouwd waarom het bouwvlak op voldoende afstand van de naastgelegen woning (Hommerterweg 5) wordt gesitueerd, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het vigerende bestemmingsplan ligt het bouwvlak op 4 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd. De totale afstand tussen de zijgevel van de naastgelegen woning (nr. 5) en het bouwvlak bedraagt 7 meter. Deze afstand wordt als te beperkt ervaren voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ondanks dat daarmee sprake is van een reguliere woonsituatie. In bebouwd gebied is een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens van naastgelegen woningen ten opzichte van elkaar algemeen geaccepteerd.

In onderhavige situatie is echter sprake van een situatie in het buitengebied. Gezien de huidige vrije veld situatie kan het bouwen van een woning op een afstand van 7 meter als aantasting van het woon- en leefklimaat worden ervaren. Derhalve is besloten om het bouwvlak op 11 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te situeren zodat er een afstand van 14 meter tussen de gevels van de bestaande woning en toekomstige woning ontstaat. Te-



vens worden in deze zone van 11 meter geen vergunningsplichtige bijgebouwen toegestaan.

Met deze afstand van 11 meter is nog sprake van een clustering van bebouwing en een acceptabele breedte van het perceel, zijnde 24,5 meter. Het verschuiven van het bouwvlak op een groter afstand dan 11 meter van de zijdelingse perceelsgrens doet afbreuk aan de clustering van de bebouwing en tevens ontstaat geen reële breedte meer van het perceel.

De voorgevel van het bouwvlak is op 3 meter van de perceelsgrens gesitueerd. Hiermee is de toekomstige woning gelijk gelegen met de naastgelegen woning (nr. 5). Dit is een bewuste keuze om hiermee het zicht op en vanuit de woning te waarborgen. Vanuit de woning blijft hierdoor sprake van vrij zicht over de weg. De voorgevel wordt daarbij parallel aan de weg/perceelsgrens gesitueerd net als de overige woningen aan de Hommerterweg. Echter in onderhavige situatie maakt de Hommerterweg ter plaatse een flauwe bocht waardoor de voorgevel van de woning, qua richting enigszins afwijkt. Hierdoor ligt het bouwvlak evenwijdig aan de perceelsgrenzen. Anders zou sprake zijn van een draaiing van de woning ten opzichte van het perceel en een minder gunstige situering van de woning op het perceel ontstaan.

Als gevolg hiervan schuift de aangrenzende bestemming 'Natuur' evenredig op.

Ter verduidelijking van een en ander is als bijlage een matenplan van de heroverwogen situering van het bouwvlak bijgevoegd. Dit matenplan is tot stand gekomen door een aantal uitwerkingsvarianten voor te leggen aan de direct omwonende (nr. 5). Deze heeft de voorkeur uitgesproken voor het huidige scenario, waarin diens woongenot zo optimaal mogelijk wordt gewaarborgd in vergelijking tot de andere varianten. Er is daarbij met name rekening gehouden met de zichtlijnen vanuit de voornaamste verblijfsruimten van deze omwonende.

Met deze heroverweging van de situering van het bouwvlak en de nadere onderbouwing wordt gehoor gegeven aan de uitspraak van de ABRS. De situatie wordt planologische juridisch gewijzigd op zowel de verbeelding als in de regels.

Situatie 2 Steenstraat 24

Het planvoornemen gaat uit van het handhaven van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bijbehorende aanduiding 'intensieve veehouderij' en in combinatie met de overige van toepassing zijnde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen. In de regels van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt de wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het bouwvlak dusdanig aangepast dat vergroting van het bouwvlak mogelijk wordt voor gebouwen ten behoeve van akkerbouwactiviteiten.

Met het planvoornemen wordt gehoor gegeven aan de uitspraak van de ABRS. De regeling voor de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak wordt nader geconcretiseerd, zodat er geen belemmering meer is voor het vergroten van het



bouwvlak voor gebouwen ten behoeve van akkerbouwactiviteiten als gevolg van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

Situatie 3 Wolfhagen 145 en 149

Het planvoornemen gaat uit van het wijzigen van de woonbestemming met bouw mogelijkheden voor bijgebouwen in een woonbestemming zonder bouw mogelijkheden voor bijgebouwen overeenkomstig de bestaande situatie. De van toepassing zijnde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen blijven ongewijzigd.

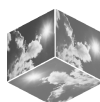
Met het planvoornemen wordt gehoor gegeven aan de uitspraak van de ABRS. De regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen wijzigt daarbij in de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. Hiervoor wordt een regeling hieromtrent aan de bestemming 'Wonen' toegevoegd zodat ter plaatse van deze aanduiding het oprichten van vergunningplichtige bijgebouwen niet is toegestaan. De gronden zijn daarmee expliciet overeenkomstig het bestaande gebruik als tuin bestemd en verzet zich daarmee tevens tegen het gebruik van deze gronden voor het oprichten van vergunningsplichtige bijgebouwen. Er is daarmee geen sprake van een verruiming van de planologische mogelijkheden ten opzichte van het bestaande gebruik als tuin. Een nadere motivering met betrekking tot de gevolgen van een verruiming van de planologische mogelijkheden is derhalve niet noodzakelijk aangezien dit niet aan de orde is.

Situatie 4 Douvenderweg 27a

Het planvoornemen gaat uit van het positief bestemmen van de legale bestaande bedrijfswoning bij de manege aan de Douvenderweg. Hiervoor wordt voor de bedrijfswoning binnen de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. De van toepassing zijnde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen blijven van toepassing.

Met het planvoornemen wordt eveneens gehoor gegeven aan de uitspraak van de ABRS. De legale bestaande bedrijfswoning wordt als onderdeel van de manege positief bestemd door middel van de nadere aanduiding 'bedrijfswoning'.

Naast het gehoor geven aan de uitspraak van de ABRS worden de van toepassing zijnde regels afgestemd op de SVBP2012, welke per 1 juli 2014 van kracht is geworden en de SVBP2008 vervangt.



3 Beleidskader

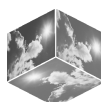
3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren.

3.2 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Als gevolg van het planvoornemen vindt geen uitbreiding plaats van de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden van de betreffende situaties. Ook wijzigt niets aan de feitelijke inrichting van de plangebied, met uitzondering van situatie 1 (Hommerterweg ongenummerd) waar de realisering van een woning is voorzien

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de plangebieden, waaronder de realisering van een woning aan de Hommerterweg ongenummerd, zijn in een eerder stadium door middel van het bestemmingsplan 'Buitengebied' reeds getoetst aan het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Gelet op de overwegend conserverende aard van dat bestemmingsplan is toen al geconcludeerd dat het plan past binnen de gestelde beleidskaders. Omdat het onderhavige bestemmingsplan zagezegd niet voorziet in een verruiming van de vergunde mogelijkheden, kan worden volstaan met het verwijzen naar de beleidsparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 14 maart 2013). Dit bestemmingsplan is via ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl) te raadplegen.



4 Sectorale aspecten

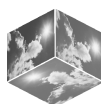
4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

Het buitengebied van de gemeente Schinnen is door middel van een milieutoets in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 14 maart 2013) reeds getoetst aan de diverse sectorale aspecten:

- bodemkwaliteit;
- water;
- archeologie en cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- verkeer;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- bedrijven en milieuzonering;
- afval;
- ecologie;
- kabels en leidingen.

Dit geldt derhalve ook voor de plangebieden uit het onderhavige bestemmingsplan. Via ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl) is de toelichting van het vigerende bestemmingsplan met daarin de milieutoets te raadplegen. Het uitvoeren van nadere milieu-onderzoeken wordt voor het onderhavige bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.



5 Juridische opzet

5.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

5.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding (plankaart) en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting (zoals onderhavige toelichting), die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels. Een bestemmingsplan kan ook bijlagen bevatten. Indien de bijlagen een relatie hebben met de regels worden ze opgenomen als bijlage bij de regels. Indien de bijlagen bijdragen aan de onderbouwing dan wel motivatie van het plan worden ze opgenomen als bijlage bij de toelichting, zoals rapporten van onderzoeken die ten behoeve van het plan zijn uitgevoerd.

5.3 Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan is voldaan aan het bepaalde in de Wro, Bro en de Rsro. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaarden en plansystematiek. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

5.4 Regels

De regels zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De regels bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1). Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels voor de afzonderlijke (dubbel)bestemmingen opgenomen, waarbij voor elke bestemming is voorzien in een apart artikel. Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het plangebied, dan wordt dat op de verbeelding aangegeven door middel van een zogenoemde gebiedsaanduiding.



De bestemmingsregels zijn in beginsel steeds op dezelfde manier opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt is primair beschreven in de bestemmingsomschrijving. Eventuele aanvullingen of uitzonderingen zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels. De bouwregels bevatten de regels ten aanzien van de mogelijkheden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. Zowel ten aanzien van gebruik als bouwen geldt dat binnen een bepaalde marge kan worden voorzien in mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Deze mogelijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en 'Afwijken van de gebruiksregels'.

Voor zover gewenst kan in de regels voor een bestemming worden voorzien in een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden. Deze vergunningstelsels dienen dan veelal ter bescherming van binnen de bestemming voorkomende waarden of ter bescherming van bijvoorbeeld ondergrondse leidingen. Indien gewenst kan ook worden voorzien in een bevoegdheid om een bestemming geheel dan wel gedeeltelijk te wijzigen in een andere bestemming. Dergelijke bevoegdheden worden opgenomen onder het kopje 'Wijzigingsbevoegdheid'.

Naast voornoemde veel voorkomende onderdelen van bestemmingsregels kan worden voorzien in een vergunningstelsel voor het slopen van bebouwing en specifieke procedure-regels.

5.5 Bestemmingen

In de navolgende subparagrafen wordt kort de opzet van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen toegelicht.

5.5.1 Agrarisch – Agrarisch bedrijf

De gemeente Schinnen richt haar beleid op duurzame voortzetting van agrarische bedrijven en hun bedrijfsvoering, maar met behoud en verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Uitgangspunt is het opnemen van een bij de huidige bedrijfsvoering passende agrarische bouwka-vel. Een grotere bouwka-vel, groter dan de bedrijfsomvang (maar conform vigerend bestemmingsplan) wordt alleen opgenomen in het bestemmingsplan als er sprake is van het realiseren van concrete reeds aanwezige plannen. Hierbij wordt dan wel



de regeling uit het LKM aan toegevoegd, dat er bij uitbreiding binnen het bouwvlak ook sprake is van het uitvoeren van een verplicht basispakket.

De gemeente wil wel ruimte bieden aan vergroting van de agrarische bouwkvavel indien dit noodzakelijk is voor onder andere:

- het veilig stellen van de bedrijfseconomische continuïteit;
- het omschakelen naar minder milieu belastende productietechnieken;
- het verplaatsen van bedrijfsonderdelen die hinder veroorzaken, zoals stallen, mestopslag, brandstofopslag en machineberging;
- het vergroten van de afstand tot niet-agrarische bebouwing;
- schaalvergroting ten behoeve van extensivering;
- het verbeteren van het welzijn van dieren.

Bij intensieve veehouderijen wordt vergroting van de agrarische bouwkvavel alleen toegestaan voor akkerbouwactiviteiten en niet voor de intensieve veehouderij.

Uitbreiding van de bouwkvavel wordt gekoppeld aan kwalitatieve voorwaarden zoals opgenomen in de Structuurvisie LKM en de wijzigingsbevoegdheid in de regels van het onderhavige bestemmingsplan. Ditzelfde geldt voor de vestiging van een nieuwe grondgebonden agrarische bouwkvavel. Via wijziging kan nieuwvestiging mogelijk gemaakt worden. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat wordt aangetoond dat hergebruik van een vrijkomende agrarische bouwkvavel geen optie is. Onder nieuwvestiging wordt in deze ook verstaan omschakeling naar een (deels) niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering op een reeds bestaande agrarische bouwkvavel, waar nog geen niet-grondgebonden bedrijfsvoering is gevestigd. Bij omschakeling van productierichting wordt gestreefd naar actualisering van de ruimtelijke voorwaarden vanuit de milieuwetgeving, teneinde het aangrenzende woon- en leefmilieu alsmede de natuur in het algemeen te vrijwaren van een toename van ongewenste invloeden. Bedrijfssplitsing is toegestaan onder voorwaarde dat:

- de noodzaak ten behoeve van de veiligstelling van het gezinsinkomen per bedrijf is aangetoond door middel van bedrijfsplannen voor beide bedrijven;
- na de splitsing 2 volwaardige agrarische bedrijven resteren;
- niet in strijd wordt gehandeld met het beleid voor het A- en AW-gebied.

Per volwaardig bedrijf wordt één bedrijfswoning toegestaan, mede te gebruiken ten behoeve van mantelzorg en huisvesting van de rustende boer. De bedrijfswoning mag pas worden gebouwd nadat bedrijfsbebouwing is gerealiseerd in een dusdanige omvang, dat sprake is van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering. Een tweede agrarische bedrijfswoning wordt niet toegestaan. De omvang van de bedrijfswoning wordt vastgelegd op maximaal 900 m³. Deze omvang is afgeleid van de gangbare omvang voor royale burgerwoningen, vermeerderd met extra ruimte voor administratie en daarmee vergelijkbare werkondersteunende bezigheden, en ruimte voor het levensloopbestendig maken van de woning, mantelzorg en/of het bieden van huisvestingsmogelijkheden aan de rustende boer. Onder voorwaarden is uitbreiding tot 1000 m³ mogelijk ten behoeve van huisvesting van de rustende boer.



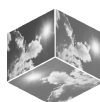
Niet-agrarische activiteiten onder de verbrede doelstelling op agrarische bedrijfskavels of nieuwe economische dragers

Niet-agrarische activiteiten zijn onder voorwaarden, naast de agrarische bedrijfsdoeleinden, toegestaan. Bewerking en/of verkoop aan de boerderij van agrarische producten, het bieden van werk en verzorging aan hulpbehoevende mensen, dagrecreatie in de vorm van het bieden van dag arrangementen en excursies alsmede (sier)tuinen, kleinschalige horeca zoals theeschenkerijen en culturele activiteiten zoals natuurcursussen en exposities en/of daarmee vergelijkbare activiteiten, mag worden uitgeoefend, mits:

- de activiteiten, qua economische bedrijfsomvang, inkomen en ruimtegebruik, ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten;
- de activiteiten binnen de bestaande bouwmassa kunnen worden uitgevoerd. Alleen wanneer de noodzaak daartoe is aangetoond (door middel van een bouwkundige analyse van de bestaande bebouwing) is uitbreiding of vervangende nieuwbouw van bestaande bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak toegestaan, mits daardoor geen cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing verloren gaat;
- de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- de activiteiten blijkens een inrichtingsplan landschappelijk goed inpasbaar zijn en omliggende natuurlijke en landschappelijke waarden en belangen niet onevenredig schaden;
- de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
- boerderijverkoop onderdeel uitmaakt van een functionerend agrarisch bedrijf en wordt beëindigd bij beëindiging van het agrarisch bedrijf (voorwaarde bij ontheffing);
- boerderijverkoop uitsluitend betreft de verkoop van in hoofdzaak op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan op andere agrarische bedrijven geproduceerde of bewerkte agrarische producten.

Activiteiten, die niet als agrarisch zijn aan te merken, maar wel gericht zijn op/samenhangen met de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden, zoals evenementen en incidenteel kamperen, zijn via ontheffing, onder voorwaarden toelaatbaar. De overige in het buitengebied aanwezige functies zullen conform het huidige gebruik bestemd worden. Binnen de marges en afhankelijk van de landschappelijke en stedenbouwkundige situering zal uitbreiding mogelijk gemaakt worden. In de Structuurvisie LKM zijn de voorwaarden opgenomen ten aanzien van uitbreiding of nieuwvestiging van niet agrarische bedrijvigheid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen toeristisch/recreatieve bedrijvigheid (gebiedseigen en niet gebiedseigen) en overige niet agrarische bedrijvigheid.

Voor zover geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf zal zo nodig naar een andere passende bestemming moeten worden gezocht.



Teeltondersteuning.

Om aan modernisering van productiemethoden en kwaliteitsverbetering van de producten tegemoet te komen, worden hagelnetten en teeltondersteunende voorzieningen niet bij voorbaat al uitgesloten in bepaalde delen van het buitengebied. Ontheffing voor het oprichten van hagelnetten en/of teeltondersteunende voorzieningen wordt verleend onder de voorwaarde dat is gewaarborgd, dat de beleving van het landschap niet onaanvaardbaar wordt aangetast, c.q. de zichtbaarheid in het landschap niet onaanvaardbaar groot is. Landschappelijke inpassing kan daaraan bijdragen, mits op een wijze die overeenstemt met de op de directe omgeving van toepassing zijnde landschapskarakteristiek. In deze is aansluiting gezocht bij de provinciale regelingen voor hagelnetten en teeltondersteunende voorzieningen.

Hobbymatig gebruik

Eveneens ontstaat hierbij ruimte voor nieuwe ruimtegebruikers. De gemeente Schinnen is voornemens rekening te houden met concreet ruimtegebruik door burgers, daar waar de agrarische ondernemer terugtreedt. In de meeste gevallen zijn dit burgers met hobbymatige (agrarische) activiteiten.

Bij het oprichten van kleine gebouwen moeten eventuele compensatie van in het geding zijnde waarden en landschappelijke inpassing voorafgaand zijn gewaarborgd (conform het gestelde in de Structuurvisie LKM). Compensatie kan zowel sloop van bestaande (vervalen) bebouwing als landschapsinrichting zijn. Onder landschappelijke inpassing wordt verstaan de bouw van inpasbare kwalitatief hoogwaardige bebouwing en het aanbrengen van beplanting op een wijze die overeenstemt met een op de directe omgeving van toepassing zijnde landschapskarakteristiek.

Vrijkomende agrarische bebouwing

In het kader van de plattelandsvernieuwing en de daaruit voortkomende noodzaak van nieuwe economische dragers voor het buitengebied, wordt gestreefd naar een zo doelmatig mogelijk hergebruik van vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen. Het streven naar het meest doelmatig gebruik houdt in dat niet bij voorbaat al gebruiksvormen worden uitgesloten. Met het oog op de dynamische ontwikkeling van het landelijk gebied en de versterking van de recreatieve functie van het buitengebied gaat de voorkeur uit naar gebruiksvormen vergelijkbaar met de bij de agrarische bedrijfsvoering toegestane nevenactiviteiten, alsmede de uitoefening van een beroep aan huis, praktijk aan huis, kantoor aan huis, ambachtelijke en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten met een geringe milieubelasting/-zonering, werkruimten voor starters eveneens met een geringe milieubelasting/-zonering, congres-/cursus-/trainingscentrum en recreatieve verblijfsmogelijkheden (hotelkamers, pension, bed & breakfast, vakantieappartementen), gericht op landschapsbeleving of ten behoeve van deelnemers aan congressen, cursussen of trainingen.

Gebruiksvormen die de aanwezige landschappelijke of natuurlijke waarden en belangen aantasten of beperken dan wel een extra belemmering vormen voor de bestaande landbouw worden niet toegestaan. Eveneens worden gebruiksvormen die een dusdanig



verkeersaantrekkende werking hebben, dat verkeersoverlast ontstaat en daardoor het treffen van infrastructurele maatregelen (herinrichten/aanleg wegen en/of parkeervoorzieningen) noodzakelijk wordt, geweerd. Tot slot worden ook die gebruiksvormen, die een aantasting van de leefbaarheid, in de zin van de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving, betekenen niet toegelaten. In de doeleindenomschrijving worden deze beperkingen aan de gebruiksvormen vastgelegd.

De realisering van een woning in een VAB is toegestaan, mits dit in het hoofdgebouw plaatsvindt, er in de woning, gelet op de andere aanwezige gebruiksvormen en eventueel in de omgeving aanwezige milieubelastende gebruiksvormen, een aanvaardbaar woonklimaat kan worden gerealiseerd. Dit dient altijd afgewogen te worden in het kader van de regionale woonmilieuvisie of de dan geldende Regionale Structuurvisie Wonen.

De nieuwe functies zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing. In het kader van de ontstening van het buitengebied moet bij hergebruik alle overtollige bebouwing verdwijnen, alvorens aan de bebouwing een nieuwe functie kan worden toegekend. De noodzaak van het instandhouden van bebouwing (i.c. monumentaal karakter of karakteristiek) voor de nieuwe functie moet worden aangetoond. Herbouw in gewijzigde vorm van delen van het complex is wel mogelijk, mits hier substantiële sloop tegenover staat, c.q. de bebouwingsmassa met ten minste 20% afneemt. Woningen mogen alleen binnen de bestaande hoofdbebouwing worden gerealiseerd.

5.5.2 Natuur

De bestemming 'Natuur' is toegekend aan een aan te planten strook als afscherming en landschappelijke inpassing van de beoogde woning en reeds aangelegde parkeerplaats aan de Hommerterweg. Deze bestemming is gericht op het aanplanten en ontwikkelen van natuur voor afscherming en inpassing.

5.5.3 Recreatie – Dagrecreatie

Dagrecreatieve voorzieningen (o.a. manege) hebben een toegesneden bestemming, waarbij de relatie tussen toegestane bebouwing/accommodaties recht evenredig is met het aantal tegelijkertijd aanwezige beoefenaren/gebruikers. In de situatie aan de Douvenderweg 27a is een regeling voor de legale bestaande bedrijfswoning toegevoegd, welke tevens als zodanig is aangeduid op de verbeelding door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

5.5.4 Wonen

De gemeente Schinnen wil achteruitgang, leegstand en verval van (woon-) bebouwing voorkomen. De gemeente is van mening dat ook in het buitengebied woningen moeten voorzien in modern wooncomfort en ruimte om levensloopbestendig te wonen. Het beleid is daarmee identiek aan het beleid in de kernenplannen van de gemeente.



Voor zover aan het wonen een beroep of bedrijf aan huis wordt toegevoegd is het in de ogen van de gemeente toelaatbaar dit soort bijdragen aan plattelandsvernieuwing of meest doelmatig gebruik, naar inzicht van de eigenaar/gebruiker vrij te laten, mits:

- de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft c.q. de woning als zodanig blijft functioneren;
- de milieueffecten van het andere gebruik de perceelsgrens niet te boven gaan;
- de aan 'wonen' gestelde eisen eveneens zijn ingevuld;
- parkeren op eigen erf geschiedt;
- de bestaande gemeentelijke infrastructuur toereikend is voor het met het beoogde gebruik samenhangend verkeer.

Mantelzorg bij een (bedrijfs)woning dient geregeld te worden in de bestaande (verruimde) bebouwing. Mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan.

Ten aanzien van bijgebouwen wenst de gemeente het volgende beleid te voeren:

- bijgebouwen zijn toegelaten

Om te voorkomen dat het woningaantal in het buitengebied op grond van de fysiek geboden ruimte toeneemt, voert de gemeente het volgende beleid:

- bouwen ten behoeve van vergroting van een woning: toegestaan, aantal woningen neemt niet toe;
- bouwen ten behoeve van (mantel) zorg bij een woning: toegestaan, mits vast aan de bestaande woning, om te voorkomen dat er een woning bij komt; aantal woningen neemt niet toe;
- bouwen ten behoeve van vervangende woningbouw: herbouw van maximaal eenzelfde aantal woningen als op het moment van sloop aanwezig toegestaan (vernieuwbouw);
- bouwen van nieuwe woningen: uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak zonder bestaande woning.

Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning wordt door de gemeente aanvaard, wanneer daarmee de bedrijfsvoering van andere agrarische bedrijfskavels niet wordt beïnvloed. Uitdrukkelijk zij daarbij vermeld, dat deze ontwikkeling niet kan leiden tot de realisering van een nieuwe bedrijfswoning.

5.5.5 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 en 2

Gebieden van archeologische betekenis zijn door diverse instanties waaronder de provincie en de RACM op kaart gezet. Deze gebieden zijn op de verbeelding overgenomen en maken als dubbelbestemming onderdeel uit van het bestemmingsplan. Mochten in deze gebieden ontwikkelingen, verbouw- of nieuwbouwplannen, plaatsvinden dan gelden hier extra regels ten behoeve van het behoud van de aanwezige waarden.

5.5.6 Dubbelbestemming Waarde - Ecologie

Gebieden met landschappelijke en ecologische waarden zijn eveneens op de verbeelding opgenomen en maken als dubbelbestemming onderdeel uit van het bestemmingsplan. Hiervoor geldt eveneens dat bij ontwikkelingen, verbouw- of nieuwbouwplannen rekening

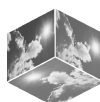


moet worden gehouden met het behoud van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden.

5.6 Gebiedsaanduidingen

Dit betreft de nadere aanduiding van samenhangende gebieden gelegen over meerdere bestemmingen waarop een nadere regeling van toepassing is. Deze gebiedsaanduidingen hebben met name betrekking op sectorale aspecten die ruimtelijk relevant zijn en waaraan een zonering (aan te houden afstand) is toegekend. Het betreffen de volgende gebiedsaanduiding:

- milieuzone – rijksbufferzone.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

De economische haalbaarheid voor de plangebieden is reeds in het vigerende bestemmingsplan aangetoond. Aangezien sprake is van een conserverende regeling en geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen, zijn er voor de gemeente Schinnen, behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding, geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Met het planvoornemen wordt gehoord gegeven aan de uitspraak van de ABRS. De aanpassingen van de planologische juridische regeling leidt voor de betreffende plangebieden niet tot een andere ruimtelijke situatie. Er is geen sprake van verruiming van de gebruiks- en bouw mogelijkheden. Een uitzondering hierop vormt de realisering van een woning aan de Hommerterweg ongenummerd. Hiervoor heeft de ruimtelijke afweging reeds bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' plaats gevonden.

In onderhavig bestemmingsplan is de situering van het bouwvlak heroverwogen en een nadere motivering gegeven. De nieuwe situering van het bouwvlak met de nadere aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' is voorgelegd aan de belanghebbende/bezwaarmakers. Deze hebben vervolgens de gelegenheid gekregen om een reactie te geven. Door de belanghebbende/bezwaarmakers vooraf te horen is zorgvuldig gehandeld en wordt afdeling 3.4, net als in de overige situaties conform de uitspraak van de ABRS, niet noodzakelijk geacht. Van een verruimde inhoudelijke regeling voor de plangebieden is geen sprake.



7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Dit bestemmingsplan is opgesteld als gevolg van een uitspraak van de ABRS, waarin opdracht is gegeven voor het nemen van een nieuw besluit voor vier situaties in het buitengebied van de gemeente Schinnen. Door middel van dit bestemmingsplan wordt gehoor gegeven aan deze opdracht.

De ABRS heeft daarbij aangegeven dat voorafgaand aan het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Awb niet opnieuw hoeft te worden toegepast. Dit bestemmingsplan wordt derhalve niet als ontwerp ter inzage gelegd.

Wel zijn de belanghebbende/bezwaarmakers inzake de situatie Hommerterweg ongenummerd gehoord en in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven (zie paragraaf 2.2, situatie 1).

7.2 Vaststelling

Het bestemmingsplan is op 30 oktober 2014 door de gemeenteraad van Schinnen vastgesteld. De ABRS is in kennis gesteld van het besluit en de wijzigingen van het besluit worden op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

