

Bestemmingsplan

Mheer 2014

Gemeente Eijsden – Margraten



Bestemmingsplan

Mheer 2014

Gemeente Eijsden – Margraten

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

14 oktober 2014

Projectgegevens:

TOE04-0252619-01B

REG04-0252619-01B

TEK04-0252619-01B

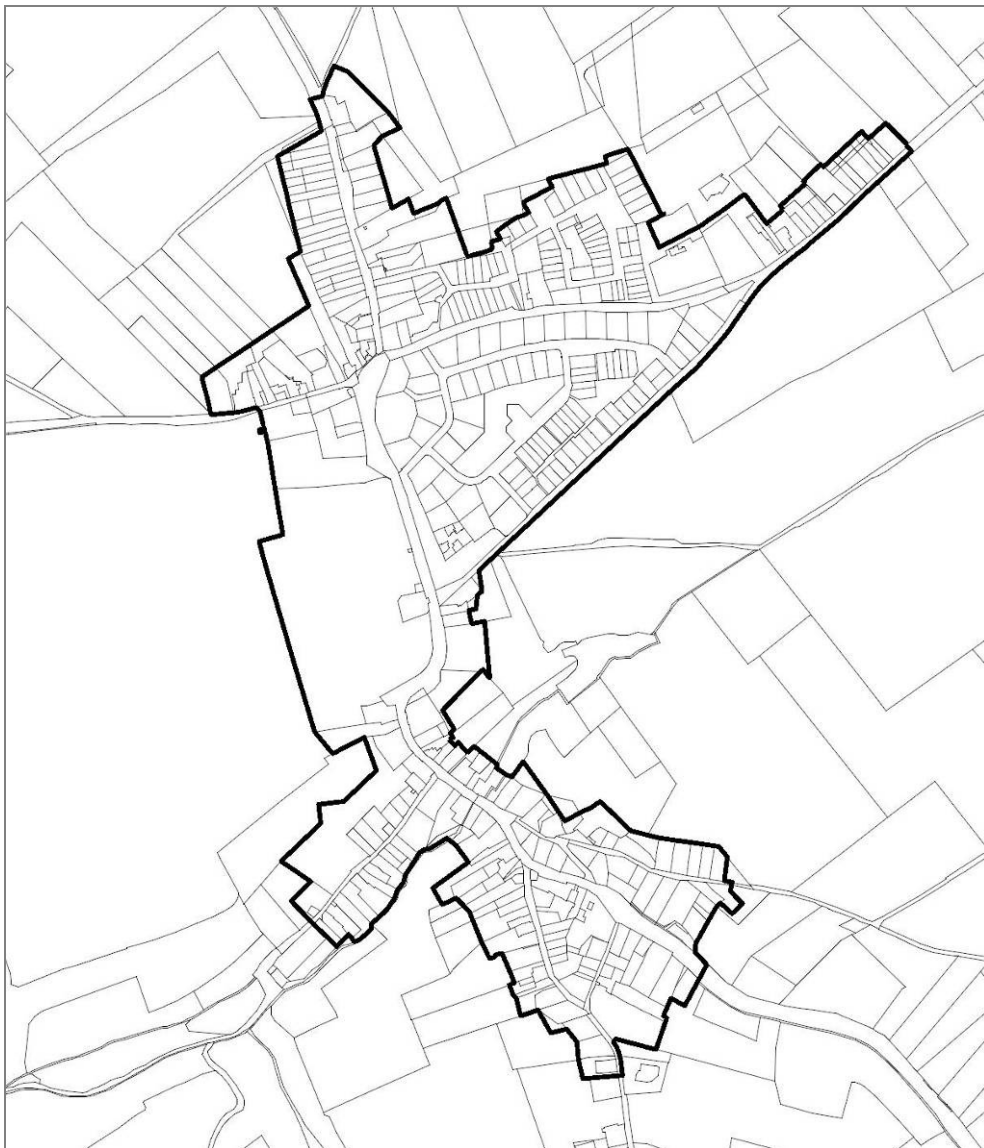
SVB02-0252619-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1903.BPKOM06010-VG01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Ontstaansgeschiedenis	3
2.2	Ruimtelijke structuur	4
2.3	Functionele structuur	7
2.4	Archeologie en cultuurhistorie	8
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
4	Omgevingsaspecten	27
4.1	Geluid	27
4.2	Bedrijvigheid	27
4.3	Bodem	29
4.4	Luchtkwaliteit	30
4.5	Externe veiligheid	30
4.6	Water	33
4.7	Natuur	34
4.8	Kabels en leidingen	35
5	Planbeschrijving	37
5.1	Uitgangspunten	37
5.2	Ontwikkelingen	39
6	Juridische planopzet	41
6.1	De verbeelding	41
6.2	De planregels	41
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	43
7	Haalbaarheid	47
7.1	Economische uitvoerbaarheid	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
Bijlagen		
Bijlage 1:	Lijst monumenten	
Bijlage 2:	Nota inspraak en overleg	
Bijlage 3:	Nota zienswijzen	
Bijlage 4:	Nota ambtshalve wijzigingen	



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Mheer, één van de dorpen in de gemeente Eijsden-Margraten. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Van belang hierbij is het behouden en beschermen van de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast, met inachtneming van de vigerende rechten. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied (rechtstreeks dan wel via omgevingsvergunning voor het afwijken of door middel van een wijzigingsbevoegdheid) mogelijk zijn. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de kern Mheer. Het kasteel met bijbehorende tuinen maakt onderdeel uit van het plangebied. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat in 2009 is vastgesteld en komt in grote lijnen overeen met de plangrens van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Mheer'. De sportvelden maken geen onderdeel uit van het plangebied, hiervoor is op 5 februari 2013 het bestemmingsplan 'Sportcomplex BMR te Mheer' vastgesteld.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het overgrote deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Mheer', dat op 3 februari 2004 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Margraten en op 24 augustus 2004 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg. Na de vaststelling van dat bestemmingsplan is op een aantal locaties binnen het plangebied ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een postzegelbestemmingsplan of een vrijstelling. Het bestemmingsplan 'Mheer 2014' vervangt de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen, zodat weer sprake is van een uniform juridisch-planologisch kader voor het hele plangebied.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Mheer 2014' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

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



Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps 2014)

2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

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

Mheer is ontstaan op een plateau tussen twee omvangrijke droogdaluitlopers. Aan de zuidzijde gaat het plateau via een korte, relatief steile helling over in het droogdal. De bebouwing ten noorden van het kasteel ligt op de rand van het plateau, op de overgang van de aansluitende helling. Het dorpsgebied van Mheer bestaat hierdoor uit een noordelijke en een zuidelijke kern (respectievelijk Boven- en Onder-Mheer) met daartussen het grondgebied van het kasteel Mheer en de Sint-Lambertuskerk.

Wanneer het huidige dorp Mheer is ontstaan, is niet duidelijk. Wel zijn er resten gevonden die erop duiden dat al ruim voor onze jaartelling mensen in dit gebied woonden. Voor het eerst wordt melding gemaakt van het kerkdorp in de 11e eeuw. Het kasteel bestond al in de 14^e eeuw en is mogelijk nog ouder. De kasteelplaats en de kerk nemen van oudsher een dominante positie in. De oude dorpsbebouwing heeft zich, mede als gevolg van het grootgrondbezit van de kasteelheren van Mheer (ten westen en oosten van het kasteel) in Boven-Mheer geconcentreerd bij de put op de kruising van de Duivenstraat met de Rondelenstraat en de Leemstraat.



Mheer rond 1920

Hier lagen verschillende laathoven die verbonden waren met het kasteel. Beneden-Mheer heeft zich ontwikkeld rondom een dries nabij het droogdal van Der Loap op het punt waar de Stallestraat, Steegstraat en Papenweg uitlopen op de Dorpsstraat. De weg van Sint Geertruid naar Noorbeek heeft oorspronkelijk tussen kerk en kasteel gelopen, ter plaatse van de huidige droge gracht.

De ruimtelijke ontwikkeling van Mheer is altijd zeer beperkt en incidenteel geweest. Sinds de 18^e eeuw tot aan de jaren zestig van de twintigste eeuw heeft verdichting plaatsgevonden van de oude stratenpatronen in Mheer. In de jaren zestig van de vorige eeuw is het gebied Jonge Hagen voor woningbouw ontwikkeld. Tot die tijd hoorde het gebied nog tot het kasteelcomplex. Het gebied het Hövelke is vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw gerealiseerd. De woningen aan de Gouverneur de Loëstraat en de Sint Lambertusstraat zijn in het afgelopen decennium ontwikkeld. In Beneden-Mheer hebben voornamelijk perceelsgewijze inbreidingen plaatsgevonden.

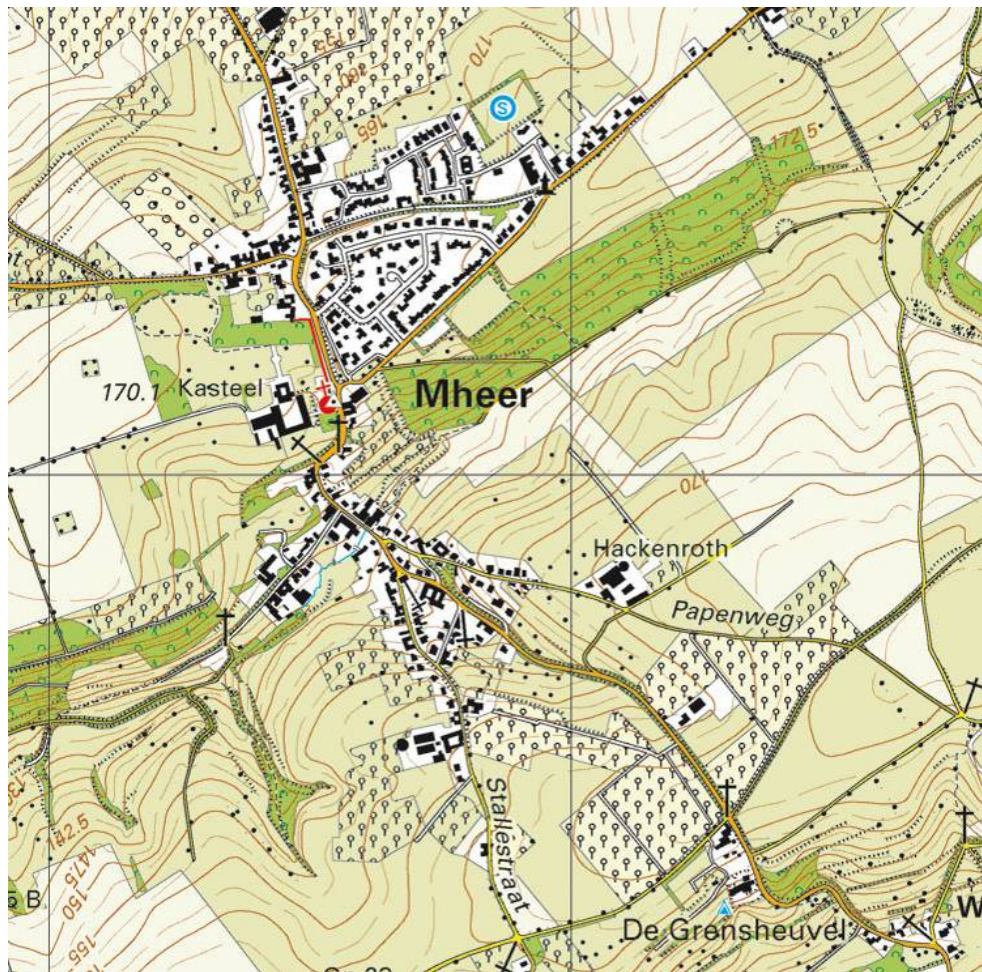
2.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur in Mheer wordt bepaald door de historische opzet van de nederzetting: de dubbele kern met daartussen het kasteel van Mheer en de Sint Lambertuskerk. Boven-Mheer ontwikkelde zich rondom het kruispunt van de Leemstraat - Rondelenstraat in oost- west-richting en in noord-zuid-richting de Duivenstraat. Naast historische bebouwing wordt een groot deel van Boven-Mheer gekenmerkt door bebouwinguitbreidingen uit het tweede deel van de twintigste eeuw. Beneden-Mheer is ontstaan rondom een dries nabij het droogdal Der Loap. Het stratenpatroon vertoont hier een aderachtige vertakking richting het zuidoosten. De schakel tussen de twee kernen wordt gevormd door de verbinding Duivenstraat - Dorpsstraat, dat onderdeel uitmaakt van de Mergellandroute.



Dorpsstraat en dorpsput op de splitsing Duivenstraat - Rondelenstraat

Ter hoogte van de dorpsput op de splitsing Duivenstraat - Rondelenstraat - Leemstraat onderscheidt de bebouwing zich in compacte vakwerkstructuren op smalle percelen in combinatie met voormalige boerderijen op ruime erven. Dit patroon is ook terug te vinden aan de noordzijde van de Rondelenstraat. De bebouwing is hier voor een belangrijk deel in de rooilijn geplaatst, waardoor het een compact karakter heeft.



Mheer rond 2010

Hoewel de Rondelenstraat en het noordelijk deel van de Duivenstraat de grootste bebouwingsdichtheid kennen, wordt het zwaartepunt van Boven-Mheer gevormd door een aantal grote complexen aan de het brede straatprofiel van de Duivenstraat ten zuiden van de dorpsput. Op deze plek bevindt zich een plein met een boomgroep. Aan beide zijden van de Leemstraat bevindt zich een groene wal die de buffer vormt tussen het wegtracé en de uitbreidingslocaties Hövelke en Jonge Hagen. Het oorspronkelijke karakter van de holle weg is hierdoor behouden gebleven. De groene buffer wordt aan de oostzijde van de Duivenstraat gecontinueerd, tussen het knooppunt Leemstraat - Duivenstraat en de ommuring van het kasteel van Mheer. Ook de uitloper van de Rondelenstraat kent nog grotendeels de structuur van een holle weg.

De uitbreidingslocaties Hövelke en Jonge Hagen zijn planmatig opgezet in het gebied om en nabij de Burgemeester Beckersweg en de Leemstraat. Er bevindt zich hier veel vrijstaande bebouwing bestaande uit één bouwlaag met kap. Ten oosten van deze bebouwing bevindt zich het sportcomplex van Mheer met voetbalvelden en tennisbanen. Ter hoogte van de kruising van de Burgemeester Beckersweg, de Leemstraat en de An Moareboom zijn een basisschool, een sporthal, een voormalig bankgebouw en de brandweer gevestigd.

Ter hoogte van het kasteel van Mheer en de Sint Lambertuskerk gaat de Duivenstraat over in de Dorpsstraat. Aan de westzijde vormde de ommuring van het kasteelareaal een strakke belijning die de Duivenstraat markeert. Aan de oostzijde geven een aantal monumentale kastanjbomen de oorspronkelijke hoogte van de holle weg weer, waarbij het hoogteverschil met het straatniveau door opgaand muurwerk wordt overbrugd. Hierachter bevinden zich een aantal vrijstaande woningen en een parkeerterrein van de wijk Jonge Hagen. Tegenover het kasteel en de kerk bevinden zich een café en de harmoniezaal.

De ruimtelijke structuur van Beneden-Mheer wordt gekenmerkt door een uitwaaiing van stratenpatronen. De Dorpsstraat vertakt in de Papenweg en de Stallestraat, die het opgaande verloop van de heuvelrug volgen. Hier bevindt zich een eetcafé. De Stallestraat vormt samen met de Wienickerstraat de uitloper in zuidwestelijke richting. De structuur bestaat uit een verdichte concentratie van historische boerderijen en naorlogse woningen.

2.2.1 Infrastructuur

De Burgemeester Beckersweg, de Duivenstraat en de Dorpsstraat vormen de ontsluiting van Mheer. De Burgemeester Beckersweg verbindt Mheer met Banholt, de Duivenstraat verbindt Mheer met Sint Geertruid en de Dorpsstraat – Noorbeekerweg vormt de verbinding met Noorbeek.

De meeste wegen in Mheer hebben het karakter van een woonstraat. Fietsers maken gebruik van de rijbaan. Op Dorpsstraat is een fietsstrook aanwezig. De Duivenstraat en de Dorpsstraat maken onderdeel uit van de Mergellandroute.

Parkeren in Mheer vindt voornamelijk plaats op eigen erf, maar ook langs de straat en op (semi) openbare parkeergelegenheden.

2.2.2 Groen- en waterstructuur

Het landgoed van het kasteel vormt een bijzonder groenelement in Mheer, net zoals de groene wallen aan weerszijden van de Leemstraat. Haaks op de Duivenstraat-Dorpsstraat bevindt zich een strook van beboste steilranden, die de overgang vormt tussen plateau en dal en die de twee historische kernen van elkaar scheidt.



Rondelenstraat en Hortsergrub

Langs de bebouwingslinten zijn veel bomen en haagstructuren aanwezig. Met name in Beneden-Mheer bevindt zich een aantal groenvoorzieningen in de nabijheid van monumentale boerderijen. Daarnaast zijn de groene erfafscheidingen en hagen nabij de woningen karakteristiek. In de uitbreidingslocaties Hövelke en Jonge Hagen is een aantal groene zones aanwezig. Verspreid over de kern komt een aantal agrarische percelen met landschapswaarden voor.

De watergang Horstergrub doorsnijdt het zuidelijke deel van Mheer. Het noordelijk deel van het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied De Dommel.

2.3 Functionele structuur

In het plangebied van dit bestemmingsplan komen diverse functies voor. Naast woningen zijn dat onder meer agrarische bedrijven/percelen, horeca, maatschappelijke voorzieningen en een paar bedrijfsfuncties. De voorzieningen komen verspreid over het plangebied voor. Detailhandelsvoorzieningen ontbreken in de kern. De bevolking van Mheer is hiervoor aangewezen op de nabij gelegen kernen Banholt, Sint Geertruid en Margraten.

- maatschappelijke voorzieningen;
- horecavoorzieningen;
- bedrijven;
- sport.

2.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

Aan Duivenstraat 2, centraal gelegen tussen Boven-Mheer en Beneden-Mheer, bevindt zich de Sint Lambertuskerk. Ten noorden van de kerk ligt de begraafplaats en aan de overzijde van de Duivenstraat bevindt zich de harmoniezaal.

In het oosten van Boven-Mheer, op de hoek van de Leemstraat met de An Mhaereboam staat basisschool Sint Joseph. Aan de overzijde aan de An Mhaereboam is jeugdvereniging Jevemhba van Mheer en Banholt. Aan de Burgemeester Beckersweg is een huisartsenpraktijk gevestigd.

2.3.2 Horecavoorzieningen

In Mheer komt een tweetal horecavoorzieningen voor. Aan de Dorpsstraat tegenover de kerk bevindt zich café Quanten en in Beneden-Mheer, op de driesprong aan de Dorpsstraat, is eetcafé In de Smidse gevestigd.

2.3.3 Bedrijven

Binnen het plangebied bevindt zich een beperkt aantal agrarische bedrijven. Aan de noordzijde van de kern, aan de Duivenstraat, komen twee agrarische bedrijven voor. Aan de Dorpsstraat zijn drie agrarische bedrijven gevestigd en aan de Steegstraat komt nog een agrarisch bedrijf voor.

Het aantal niet-agrarische bedrijven in Mheer is zeer beperkt. Aan de An Mhaereboam bevindt zich een brandweerkazerne en aan de Duivenstraat een interieurbedrijf.

2.3.4 Sport

In het noordoosten van Mheer, aan De Gelimment, bevindt zich het sportterrein van de voetbalverenigingen Banholt, Mheer en Reijmerstok (BMR) en van de tennisvereniging. Ten behoeven van het sportcomplex BMR is een apart bestemmingsplan opgesteld. Het sportcomplex BMR maakt dan ook geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. De tennisvereniging is wel in dit bestemmingsplan opgenomen. Op de hoek van de An Mhaereboam is de sporthal gevestigd.

2.4 Archeologie en cultuurhistorie

Op rijksniveau is de wet- en regelgeving rondom cultureel erfgoed vastgelegd in de Monumentenwet 1988 en het Besluit ruimtelijke ordening. De Monumentenwet is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In deze wet is geregeld hoe monumenten kunnen worden aangewezen als beschermd rijksmonument. De Monumentenwet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging van het Bro is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009. De wijziging houdt in dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen in de toelichting een beschrijving dienen te geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten (archeologische waarden) rekening is gehouden. De gemeente Eijsden-Margraten hanteert hiertoe de Erfgoedverordening Gemeente Eijsden-Margraten 2013. In de erfgoedverordening worden onder andere de volgende zaken geregeld:

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

2.4.1 Archeologie

Om een goed archeologisch beleid te kunnen formuleren is het van belang om inzicht te hebben in het mogelijk aanwezige archeologisch erfgoed. De gemeente Eijsden-Margraten heeft in dit kader archeologische verwachtingskaarten en een archeologische beleidskaart laten opstellen, die onderdeel zijn van de Erfgoedverordening Gemeente Eijsden-Margraten 2013.. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente.

De verwachtingskaarten zijn omgezet naar één beleidskaart, waarop gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden, zijn samengevoegd. Binnen het grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen drie archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt.

Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

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

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komen geen monumenten van zeer hoge waarde voor (categorie 1 en 2). Wel is sprake van monumenten van hoge waarde en verschillende archeologische verwachtingswaarden. De verschillende gebieden zijn door middel van dubbelbestemmingen overgenomen in het bestemmingsplan, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen. Omdat de rijksbeschermde archeologische monumenten (categorie 1) zijn beschermd via de Monumentenwet, wordt voor deze monumenten geen beschermende regeling opgenomen. Voor gebieden met een lage verwachting en voor gebieden zonder archeologische verwachting (categorie 6 en 7) gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie, zodat het opnemen van een dubbelbestemming voor deze categorieën niet zinvol is. De dubbelbestemmingen voor de overige categorieën (categorie 2 tot en met 5) bevatten een beschermende regeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden binnen de bebouwde kom en gebieden buiten de bebouwde kom. Het gehele plangebied ligt binnen de bebouwde kom.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring.



Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren per dubbelbestemming. Voor gronden binnen de bebouwde kom is de verstoringdiepte 0,5 meter onder maaiveld.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren per dubbelbestemming. Voor gronden binnen de bebouwde kom is de verstoringdiepte 0,5 meter onder maaiveld.

In de volgende tabel is een overzicht opgenomen met de dubbelbestemmingen die in voorliggend bestemmingsplan voorkomen. Per dubbelbestemming is aangegeven wat de ondergrenzen voor de oppervlakte en diepte van de verstoring zijn.

Categorie	Dubbelbestemming	Ondergrens oppervlakte	Ondergrens diepte
3 monumenten van hoge waarde	Waarde - Archeologie 3	250 m ²	0,50 meter
4 hoge verwachting	Waarde - Archeologie 4	500 m ²	0,50 meter
5 middelhoge verwachting	Waarde - Archeologie 5	1.000 m ²	0,50 meter

2.4.2 Cultuurhistorie

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

De gebieden in Mheer, waaraan de ontstaansgeschiedenis nog is af te lezen, zijn aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Daarnaast komen in Mheer veel monumenten voor.

Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

Mheer heeft een rijke ontstaansgeschiedenis die nog duidelijk van de kern is af te lezen. Het gaat om het historisch stratenpatroon, het kasteel- en kerkcomplex, alsmede de beide oorspronkelijke bebouingskernen ten noorden en zuiden daarvan. Het gebied dat vanaf het kasteel in noordelijke richting tot aan Duivenstraat 19/14 en Rondeleenstraat 14 loopt en vanaf het kasteel in zuidelijke richting tot aan Papenweg 11/4, Dorpsstraat 50a, Stallestraat 30 en Steegstraat 23, is op 25 februari 2003 door de gemeenteraad op aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Voorafgaand aan deze aanwijzing is door het Monumentenhuis Limburg een cultuurhistorische inventarisatie en analyse van de kern Mheer gemaakt.¹ In deze Cultuurhistorische analyse Mheer "Sit pax inviolata tibi" zijn de waarden in beeld gebracht op basis waarvan aanwijzing tot gemeentelijk beschermd dorpsgezicht heeft plaatsgevonden. Daarnaast dient de analyse als hulpmiddel bij aanvragen voor omgevingsvergunningen voor de activiteiten bouwen en werken en werkzaamheden.

De Cultuurhistorische analyse is uitgewerkt tot een Atlas Ruimtelijke Kwaliteit, met daarin een beeldkwaliteitplan en gebiedsgerichte welstandcriteria voor de historische kern.² Ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' opgenomen.

1 Monumentenhuis Limburg, Cultuurhistorische analyse Mheer "Sit pax inviolata tibi" , 2001

2 Monumentenhuis Limburg, Atlas Ruimtelijke Kwaliteit "Sit pax inviolata tibi" , februari 2002

Aan de hand van de Cultuurhistorische analyse en de Atlas Ruimtelijke Kwaliteit zijn toetsingscriteria in de regels van de dubbelbestemming opgenomen. De Cultuurhistorische analyse en de Atlas Ruimtelijke Kwaliteit zijn als bijlagen bij de regels opgenomen.

Met het oog op de aanwijzing van de historische kern van Mheer tot gemeentelijk beschermd dorpsgezicht is in de Cultuurhistorische analyse een toets uitgevoerd op de daarvoor te hanteren vier hoofdcriteria, te weten 'ruimtelijke of structurele samenhang', 'schoonheid', 'betekenis voor de wetenschap' en 'cultuurhistorische waarden'. In deze toets scoort de kern Mheer op een groot aantal aspecten positief tot zeer positief, waarmee de aanwijzing tot gemeentelijk beschermd dorpsgezicht een logisch gevolg was.

Alle ruimtelijke/stedenbouwkundige kwaliteit van de kern kan worden opgehangen aan het historische gedeelte. Verdere ontwikkelingen zullen steeds in relatie met de oudste bebouwing worden gezien. Deze historische dubbelkern is de kwalitatieve drager van Mheer en bepaalt daarmee in belangrijke mate het toekomstige woon- en verblijfsklimaat. De aanwijzing tot gemeentelijk beschermd dorpsgezicht heeft wettelijke gevolgen, onder andere met betrekking tot sloop en (ver)bouwen. Het gebied en de daarin gelegen gebouwen zijn op de verbeelding voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht'. Er zijn regels voor het bouwen opgenomen en er is een omgevingsvergunning nodig voor het slopen van gebouwen en voor werken en werkzaamheden.

Monumenten

Naast het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht telt de kern Mheer 39 rijksmonumenten, waaronder het kasteel met omliggende gebouwen en landgoed en de kerk. De lijst met monumenten is in bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. Bescherming van de rijksmonumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke erfgoedverordening. Plannen voor ingrepen aan (rijks)monumenten worden op grond van de erfgoedverordening voor advies voorgelegd aan de monumentencommissie. Omdat bescherming van de monumenten op deze manier afdoende is geregeld, is in dit bestemmingsplan geen aanvullende beschermende regeling opgenomen.



Kasteel van Mheer en monument aan de Duivenstraat

Omdat het bestemmingsplan een signalerende functie kan hebben, zijn de rijksmonumenten op de verbeelding wel aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'.

Voor het kasteel met omliggende gebouwen is de bestemming 'Gemengd - Landgoed' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan die bijdragen aan de instandhouding van het rijksmonument. Voor het omliggende landgoed is de bestemming 'Groen - Landgoed' opgenomen. Hier zijn groenvoorzieningen ten behoeve van een parkachtige uitstraling toegestaan. Beide bestemmingen zijn tevens bedoeld voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

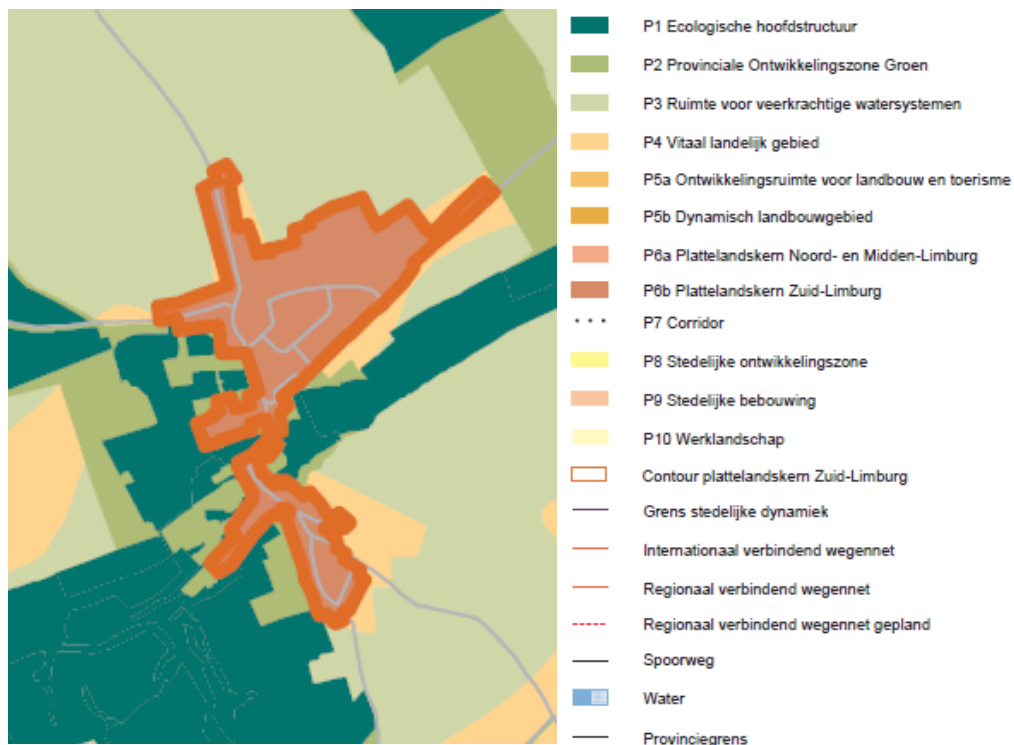
Er zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid,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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een structuurvisie, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Op grond van het overgangsrecht vormen het POL2006 en de POL-aanvullingen samen de structuurvisies van de provincie Limburg. Op dit moment is een integrale herziening van het POL in voorbereiding: het POL2014. Vaststelling van het POL2014 en de daarmee samenhangende Omgevingsverordening Limburg is voorzien in het najaar van 2014.

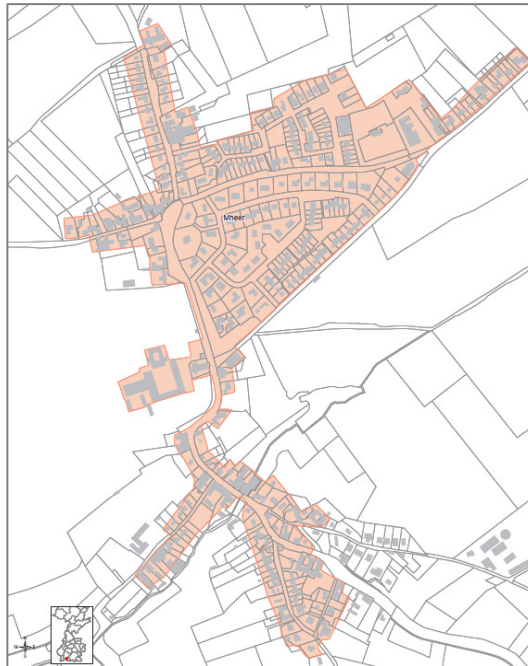
Het POL2006 is diverse malen geactualiseerd en aangevuld. De hoofdlijnen van alle tussentijds verschenen POL-aanvullingen en herzieningen zijn opgenomen in de tekst en verwerkt in de kaartbeelden. De ontwikkelingsgerichte werkwijze komt nadrukkelijk in het plan tot uiting. Hoofddoel van het omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, van wonen en werken centraal stelt en die stevig is ingebed in internationaal verband.



Uitsnede POL kaart 1 Perspectieven (Actualisatie januari 2011)

De provincie onderkent op grond van de aanwezige kenmerken en waarden in combinatie met de ontwikkelingsmogelijkheden een basis voor een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus: stedelijke gebieden naast landelijke gebieden, en daarop voortbordurend het onderscheiden van perspectieven. Dit vertaalt zich in visies op de ontwikkeling van beleidsregio's.

Mheer is aangemerkt als perspectief 'P6b Plattelandskern Zuid-Limburg'. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. Op grond van het provinciaal beleid wordt terughoudend omgegaan met het toevoegen van nieuwe woningen in deze kernen. Er wordt beperkt ruimte geboden voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publiekvoorzieningen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor . Voor



Contour rond Mheer (Contourenatlas Zuid-Limburg)

de plattelandskernen geldt een restrictief groeibeleid. In de plattelandskernen in Zuid-Limburg zijn geen mogelijkheden om buiten de contouren uit te breiden. Binnen de contouren is de bouw van nieuwe woningen in principe alleen mogelijk als gelijktijdig een even groot aantal woningen wordt gesloopt.

De gebieden ten noorden en zuidoosten van Mheer zijn aangemerkt als perspectief 'P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen'. Dit perspectief heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen en de steilere hellingen voor zover deze geen deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. De gebieden ten westen, zuidwesten en oosten van Mheer zijn aangewezen als 'P1 Ecologische hoofdstructuur' en deels als 'P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen'. De Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) vormt samen met de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) de ecologische hoofdstructuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Het provinciaal beleid voor de EHS is gericht op het beschermen en realiseren van deze samenhangende robuuste structuur van grotere natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming.

Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het in stand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw.

Tegen de kern aan ligt een aantal gebieden die zijn aangeduid als perspectief 'P4 Vitaal landelijk gebied'. Dit perspectief omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gebied buiten de rode contour is op de verbeelding aangeduid als 'overige zone - buiten rode contour'. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu van toepassing is (zie paragraaf 3.4.3).

3.2.2 POL-herziening op onderdelen EHS

De doelstelling van de POL-herziening op onderdelen EHS (Ecologische Hoofdstructuur) is het creëren van een helder onderscheid in de natuurbeleidscategorieën van rijk en provincie: de EHS uit de Nota Ruimte en de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) dat tevens logisch doorwerkt in de POL-perspectieven en andere beleidsvelden (water- en milieubeleid). De EHS is in de 'POL-herziening op onderdelen EHS' nauwkeuriger begrensd, wat met name voor de plantoetsing een verduidelijking betekent.

3.2.3 POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg

In de Nota Ruimte staat over doelen en beleid voor de nationale landschappen het volgende: 'Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen'. De ambitie voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kan als volgt worden omschreven: 'Het in samenhang met de stedelijke gebieden ontwikkelen van het Nationaal Landschap als een welvarend gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. De maatschappelijke en toeristische voorzieningen staan op een hoog peil, terwijl de zorg voor en de versterking van de landschappelijke en ecologische kernkwaliteiten duurzaam is gewaarborgd.' Tevens wordt ernaar gestreefd dat het Nationaal Landschap goed past in het grensoverschrijdend landschapsbeleid in Euregio-naal verband, bijvoorbeeld in het kader van het Drielandenpark, door de juiste functies op de juiste plaatsen tot ontwikkeling te brengen en door grensoverschrijdende samenwerking bij behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Daartoe zal gezamenlijk gewerkt worden aan behoud, herstel en duurzaam beheer van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten, met name via inrichtingsprojecten. Dit vindt plaats in samenhang met toename van de betekenis van de toeristisch-recreatieve sector en met behoud van een landbouwsector die rekening houdt met die kernkwaliteiten en bijdraagt aan de instandhouding ervan. Het onderhavige bestemmingsplan 'Mheer 2014' is een beheerplan. Er wordt voldaan aan de eisen en randvoorwaarden vanuit de POL-aanvulling.

3.2.4 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' is op 18 december 2009 vastgesteld. De POL-aanvulling bevat een aantal beleidsaanpassingen op het gebied van verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Voor deze thema's is op onderdelen de formulering van het provinciaal beleid aangescherpt. De doelen van deze POL-aanvulling zijn:

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

Het provinciale volkshuisvestingsbeleid, zoals vastgelegd in de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' en de Provinciale Woonvisie 2010-2015 (zie paragraaf 3.2.6) wordt in het kader van het POL2014 heroverwogen. Tegen de achtergrond van de te verwachten afname van de woningvoorraad in Zuid-Limburg wordt in Zuid-Limburg geen ruimte meer geboden aan ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties buiten de contour. Door de vaststelling van de Verordening Wonen Zuid-Limburg (zie paragraaf 3.2.7) is voor Zuid-Limburg bovendien bepaald dat binnen de rode contour in principe geen nieuwe bestemmingsplannen meer mogen worden vastgesteld voor de realisering van meer dan één woning. Hierdoor is het realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties binnen de contour nog slechts onder strikte voorwaarden mogelijk.

3.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

Het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu vormt een uitwerking van het POL2006 en de POL-aanvulling 'Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering'. Doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijke beleid vast te leggen. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied is het kwaliteitsmenu van toepassing in de perspectieven P2 en P3.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is bedoeld voor de Limburgse gemeenten. Het biedt een instrumentarium waarmee ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen kunnen worden gekoppeld. Dit instrumentarium dient een plaats te krijgen in het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

Hiertoe legt de gemeente de principes van het beleid vast in een gemeentelijke structuurvisie en werkt dit verder uit in het gemeentelijke beleid. Daarbij heeft de gemeente de mogelijkheden om in samenhang met het gemeentelijke ruimtelijke beleid het Limburgs Kwaliteitsmenu een gebiedsgerichte uitwerking te geven. De gemeente Eijsden-Margraten heeft op 7 december 2013 het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu vastgesteld (zie paragraaf 3.4.3).

3.2.6 Provinciale Woonvisie

Het wettelijke kader van de Provinciale Woonvisie vindt zijn grondslag in het POL. Het POL is in 2009 geactualiseerd, waarbij het accent is gelegd op de onderdelen verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. In tegenstelling tot het POL dat in 2001 voor het eerst werd vastgesteld en in 2006 werd herzien, neemt de provincie meer de regierol in handen voor wat betreft het bouwen binnen de contouren en het stedelijk gebied. Door de bevolkingskrimp vreest de provincie een overaanbod aan gemeentelijke woningbouwplannen. Als het aantal woningbouwplannen niet drastisch wordt verminderd, is het toekomstige woningaanbod veel groter dan de behoefte. In de POL-actualisatie van 2009 is ten aanzien van het aspect 'wonen' als richtinggevend kader 'één woning erbij één woning eraf' aangegeven. Dit beleid heeft het provinciaal bestuur nader vertaald in de op 1 februari 2011 vastgestelde 'Provinciale Woonvisie 2010-2015' en in de op 21 juni 2013 vastgestelde Verordening Wonen Zuid-Limburg.

Ten aanzien van de regio Maastricht en Mergelland wordt een uitzondering gemaakt voor het Maasdal. Binnen dit gebied is een woningtoename van 300 woningen tot 2015 bespreekbaar, vanwege een verwachte groei van de woningbehoefte. In de Provinciale Woonvisie 2010-2015 is de verplichting voor de regiogemeenten opgenomen om dit provinciale woningbeleid te vertalen in de regionale woonvisies. In paragraaf 3.3.1 wordt de regionale woonvisie toegelicht.

3.2.7 Verordening Wonen Zuid-Limburg en Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe

Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten de Verordening Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. In de verordening is bepaald dat gemeenten in Zuid-Limburg geen bestemmingsplannen, beheersverordeningen of omgevingsvergunningen mogen vaststellen of verlenen voor het bouwen van meer dan één nieuwe woning. Het doel hiervan is om de plancapaciteit voor nieuwe woningen te reguleren. De Verordening Wonen Zuid-Limburg is een tijdelijke regeling, die is opgesteld om te voorkomen dat de woningmarkt de komende jaren (in de periode tot de vaststelling van het POL2014) verder verslechtert.

De verordening beoogt te voorkomen dat op regionale schaal te veel nieuwe woningen worden gebouwd zonder dat er woningen aan de voorraad worden onttrokken. De verordening heeft geen betrekking op woningen die zijn opgenomen in 'harde' plannen: vastgestelde bestemmingsplannen en beheersverordeningen of reeds verleende omgevingsvergunningen. De uitvoering van 'zachte' plannen (plannen die in voorbereiding zijn) wordt aangehouden totdat in het POL2014 en de daaraan verbonden Omgevingsverordening Limburg een definitieve regeling is opgenomen.

Alleen voor woningbouwplannen die voldoen aan bepaalde criteria is in de Verordening Wonen Zuid-Limburg een uitzondering gemaakt. Die criteria zijn opgenomen in de Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg, die op 2 juli 2013 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Woningbouwplannen die voldoen aan de criteria (en die voorzien in de toevoeging van wenselijke of noodzakelijke woningbouw) kunnen daardoor doorgang vinden. In de beleidsregel zijn de criteria voor nieuwe woningbouwplannen opgenomen. In hoofdlijnen is vastgelegd dat alleen nieuwe woningen mogen worden toegevoegd als minimaal hetzelfde aantal woningen wordt gesloopt. Daarnaast moet ieder woningbouwplan aan ten minste 4 van de volgende 6 gestelde eisen voldoen:

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

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020

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

Uit het actueel woonbeeld bleek dat de gehele regio te maken heeft met een dalende bevolkingsomvang en een vergrijzende bevolking, omdat er sprake is van een toenevend sterfteoverschot en negatief migratiesaldo. Dit leidt tot een gewijzigde bevolkingssamenstelling. Er zijn vooralsnog geen aanwijzingen dat deze bevolkingsontwikkeling in de nabije toekomst noemenswaardig verandert. Opgemerkt wordt dat de komende jaren in het Maasdal het aantal huishoudens nog zal stijgen. Een daling wordt hier niet voor 2020 verwacht, maar zal op den duur wel gaan plaatsvinden, gelet op de bevolkingsontwikkeling in de gehele regio. Uit de woningmarktverkenning blijkt dat door de bevolkingsontwikkeling de woningvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief gewijzigd moeten worden, om aan de toekomstige woonbehoefte tegemoet te komen.

Als dit niet gebeurt, dreigen er meer woningen gebouwd te worden dan waarvoor vraag is, gelet op de omvang van de woningbouw- en sloopplannen van de gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland. Ook op kwalitatief gebied zal rekening moeten worden gehouden met het aanpassen van de huidige woningvoorraad en bouwplancapaciteit. Met name door woonverdunning als gevolg van de vergrijzing, zal de vraag naar (kleinere) woningen voornamelijk toenemen en de toekomstige behoefte aan gezinswoningen afnemen.

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

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Eijsden-Margraten

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

- 1 Dienstverlening, goed geregeld
- 2 Vitale kernen
- 3 Zorg en welzijn, goed voor 'mekaar'
- 4 Landschappelijk verantwoord ondernemen
- 5 Uniek (im)materieel cultureel erfgoed
- 6 Betere bereikbaarheid

- 7 Meer met de Maas
- 8 Samenwerken in de regio en euregio

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

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

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

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

3.4.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden - Margraten 2012-2022

De uitgangspunten van de provinciale en de regionale woonvisie zijn mede bepalend voor het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Om die reden heeft de gemeente Eijsden-Margraten de keuze gemaakt om het gemeentelijk woningbouwbeleid niet nader te vertalen in een gemeentelijke woonvisie of een volkshuisvestingsplan. De bouwplancapaciteit voor woningbouw over de periode 2012-2022 is vastgelegd in het 'Gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden-Margraten 2012-2022'. In dit woningbouwprogramma heeft de gemeente, mede gelet op het provinciale nullijnbeleid, de bouwplancapaciteit drastisch teruggeschroefd: in totaal is de plancapaciteit in de gemeente Eijsden-Margraten teruggebracht van 1373 naar 671 woningen.

In de periode 2012-2021 is binnen de gemeente nog sprake van behoefte aan extra woningen. In de periode vanaf 2022 is in alle kernen sprake van een afname van het aantal huishoudens. Binnen de gemeente is sprake van een 'ijzeren voorraad' die is gereserveerd voor particuliere initiatieven. Binnen het plangebied zijn nog enkele onbebouwde kavels gelegen waarvoor in het vigerende bestemmingsplan een woningbouwmogelijkheid was opgenomen. Deze bouwmogelijkheden zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen zijn niet mogelijk gemaakt.

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

3.4.3 Behoudend woningbouwbeleid voor de komend jaren

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

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

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

3.4.4 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten

Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013 (GKM) vastgesteld. Het GKM is een uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu (zie paragraaf 3.2.5) en heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied buiten de rode contouren te koppelen aan een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. De gemeente Eijsden-Margraten hecht veel waarde aan haar buitengebied en streeft ernaar de kwaliteiten van het buitengebied te beschermen en te verbeteren en kwaliteitsverlies tegen te gaan. Met het GKM wordt beoogd om een balans te vinden tussen de instandhouding en verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied enerzijds en de mogelijkheden voor ontwikkelingen anderzijds. Het GKM is van toepassing op de gebieden buiten de 'rode contouren' en buiten de grenzen van het gebied 'stedelijke dynamiek' (met uitzondering van de perspectieven P2 en P3 binnen het gebied 'stedelijke dynamiek', waarop het GKM ook van toepassing is).

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

3.4.5 Toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2008-2015

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

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

3.4.6 Welstandsnota

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

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten behandeld. Het bestemmingsplan 'Mheer 2014' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd, waarbij de vigerende rechten zijn gerespecteerd. Op een beperkt aantal locaties is daardoor de bouw van een woning mogelijk gemaakt. Deze woningbouwmogelijkheden zijn reeds opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. Uit juridisch-planologisch oogpunt is dus geen sprake van nieuwe bouwmogelijkheden. Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, hoeven geen (milieu)onderzoeken te worden verricht. Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten.

4.1 Geluid

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

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

4.2 Bedrijvigheid

4.2.1 Agrarische bedrijven

Binnen de grenzen van het plangebied en in de omgeving van het plangebied ligt een aantal agrarische bedrijven. Voor een aantal van deze bedrijven gelden ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer of de Wet geurhinder en veehouderij afstanden of geurcontouren waarmee rekening moet worden gehouden in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er moet enerzijds worden getoetst of ter plaatse van de nieuwe geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Anderzijds moet worden getoetst of de agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun toekomstige groeimogelijkheden (de zogenaamde 'omgekeerde werking').

De gemeente Eijsden-Margraten heeft een Verordening Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld die de geurcontouren bepaalt, gemeten vanaf de geuremissiepunten. In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een toetsing aan de geurcontouren is derhalve niet aan de orde.

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

4.2.2 Niet-agrarische bedrijven

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

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

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

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is daarom de nieuwvestiging van bedrijven in deze milieucategorieën direct toegestaan. In de bijlage van de regels is een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen met bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Bedrijven in een hogere milieucategorie zijn positief bestemd door middel van een aanduiding. Het gaat om de volgende bedrijven:

Adres	Type bedrijf	Milieucategorie
An Mhaerebaom 3	brandweerkazerne	3.1
Duivenstraat 1	interieurbouw	3.1

4.3 Bodem

Uitgangspunt ten aanzien van het gemeentelijk bodembeleid is het Besluit bodemkwaliteit. Hierin is de mogelijkheid gecreëerd om integraal, gebiedsgericht bodemkwaliteitsbeleid op te stellen voor grootschalige diffuse verontreinigingen. Er is sprake van gebiedsafhankelijke en gebruiksgedifferentieerde bodemkwaliteitseisen. Deze zijn verwoord in de bodembeheernota van de gemeente Eijsden-Margraten. Hierin wordt een overzicht van de aanwezige diffuse verontreinigingen gegeven. Tevens zijn de beperkingen met betrekking tot bouw- en gebruiksmogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet verder voldoende duidelijk zijn dat de bodem van het plangebied geschikt is voor de aanwezige/beoogde functies. Bij herinrichtingssituaties (functiewijzigingen) is op grond van de Woningwet doorgaans onderzoek noodzakelijk om te bepalen of de kwaliteit van de bodem ter plaatste geschikt is voor het beoogde doel. Omdat voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, hoeft geen bodemonderzoek te worden verricht.

Bodembeschermingsgebied

Het plangebied ligt binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland, zoals die is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg. Binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland is ten behoeve van duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden een bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk.

Het streven is een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Ter plaatse van het bodembeschermingsgebied zijn de regels van de Omgevingsverordening van toepassing. Ter signalering is in voorliggend bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' opgenomen. In de regels is aangegeven dat rekening gehouden dient te worden met, dan wel afstemming moet worden gezocht met het beleid ter zake van de Omgevingsverordening Limburg (OvL) en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs), die binnenkort

wordt vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In het Btev worden afspraken vastgelegd over vervoersplafonds en toegestane ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden langs transportroutes. Voor weg en water is dit 'Basisnet' reeds opgenomen in de Circulaire Rnvgs, die daardoor voorsorteert op het Btev. In de circulaire zijn transportaantallen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en over water opgenomen. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast deze wettelijke kaders hanteert de gemeente Eijsden-Margraten de gemeentelijke beleidsvisie voor externe veiligheid.

4.5.2 Beleidsvisie Externe Veiligheid

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 september 2013 de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Eijsden-Margraten' vastgesteld. In de beleidsvisie zijn de risicobronnen binnen de gemeente geïnventariseerd, waarbij onderscheid is gemaakt in:

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

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

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

Per zone gelden eisen waar de verantwoording moet voldoen, waarbij verantwoordingsniveau 1 (zone 1) het zwaarste niveau is en verantwoordingsniveau 3 (zone 3) het lichtste.

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

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

4.5.3 Risicovolle inrichtingen

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

4.5.4 Transport van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die zijn opgenomen in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Arcadis heeft, in opdracht van de provincie Limburg, in 2010 een onderzoek uitgevoerd naar de risico's bij Limburgse provinciale wegen ('Externe veiligheid Provinciale Wegen', referentie 074935205:B - D01011.000093 d.d. 21 september 2010). Met behulp van RMB II zijn het PR en het GR berekend van de provinciale en enkele gemeentelijke wegen. Hierbij is de huidige situatie inzichtelijk gemaakt, rekening houdend met eventuele bouwambities. De gemeentelijke wegen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn niet opgenomen in het onderzoek. Er mag derhalve voor deze wegen van worden uitgegaan dat er geen PR 10^{-6} contour aanwezig is en dat het GR onder de oriënterende waarde ligt.

4.5.5 Buisleidingen

Het beleid voor externe veiligheid rond buisleidingen is op 1 januari 2011 in werking getreden door middel van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Het Bevb regelt op vergelijkbare wijze als het Bevi de externe veiligheidsaspecten rond buisleidingen. In het plangebied en in de omgeving van het plangebied is geen sprake van buisleidingen die onder het regime van het Bevi vallen.

4.5.6 Verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van inrichtingen, transportroutes of leidingen die onder het Bevi vallen. Een verantwoording van het groepsrisico hoeft dan ook niet plaats te vinden.

4.6 Water

Het plangebied valt onder het beheer van de gemeente Eijsden-Margraten en het Waterschap Roer en Overmaas. Beide instanties hebben beleid opgesteld voor wateraspecten, dat is vastgelegd in beleidsplannen. De plannen zijn op elkaar afgestemd en vormen samen het totale waterbeleid.

Beleid Waterschap

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

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

Beleid gemeente Eijsden-Margraten

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

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt deels binnen een freatisch grondwaterbeschermingsgebied Heer-Vroendaal, zoals die is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg. Het grondwaterbeschermingsgebied maakt onderdeel uit van de grondwaterwinning De Dommel. In deze zone zijn de regels van de Omgevingsverordening van toepassing. Ter signalering is in voorliggend bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. In de regels is aangegeven dat rekening gehouden dient te worden met, dan wel afstemming moet worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Milieuverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Waterhuishouding

Door Beneden-Mheer loopt de Horstergrub. De watergang is positief bestemd door middel van de bestemming 'Water'. Ter bescherming, beheer en onderhoud van de watergang is de dubbelbestemming 'Water - Beschermingszone watergang' opgenomen. In het plangebied bevinden zich geen zuiveringstechnische werken en het plangebied ligt niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat.

In het plangebied bevinden zich geen zuiveringstechnische werken en het plangebied ligt ook niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat. In voorliggend bestemmingsplan is binnen alle bestemmingen toegestaan dat de gronden ook voor waterhuishoudkundige voorzieningen worden gebruikt. Hierdoor is de realisatie van voorzieningen voor waterberging en infiltratie binnen alle bestemmingen mogelijk. Het bestemmingsplan 'Mheer 2014' maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Vaststelling van het plan heeft daarom geen gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied.

Overleg Waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar Waterschap Roer en Overmaas gestuurd. Het waterschap heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat in het plangebied geen waterkeringen of zuiveringstechnische werken liggen. Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten voor stedelijk waterbeheer en aan de richtlijnen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Het waterschap heeft geen verdere opmerkingen gegeven.

4.7 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet uit 2001 en de daarna aangepaste Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijke verankering.

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen in het POL2006 (actualisatie januari 2010).

4.7.1 Gebiedsbescherming

Ten zuidwesten van het plangebied, aan beide zijden van de Steegstraat, ligt het natura-2000 gebied Noorbeemden en Hoogbos. Aan de west- en oostzijde van Mheer liggen gebieden die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In voorliggend plan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Van een directe aantasting van habitats of soorten is derhalve geen sprake.

4.7.2 Soortenbescherming

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

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Een onderzoek naar flora en fauna is derhalve niet aan de orde.

4.8 Kabels en leidingen

Door het plangebied, langs de Duivenstraat, Dorpstraat en Burgemeester Beckersweg, loopt een hogedruk gasleiding met een werkdruk van 8 bar. Deze leiding valt niet onder de reikwijdte van het Besluit externe veiligheid buisleidingen, aangezien de druk lager is dan 16 bar. Voor deze leidingen, inclusief een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden van de leiding, is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen. Op de gronden met deze dubbelbestemming mag geen bebouwing worden opgericht. Verder liggen in het plangebied geen planologisch relevante leidingen.

Aan de Steegstraat, direct buiten het plangebied, ligt een rioolwatertransportleiding en een gemaal van het Zuiveringschap Limburg. De beschermingszone van de leiding en de hinderzone van het gemaal liggen buiten het plangebied en hebben geen invloed op het plangebied.

5 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Mheer 2014' opgenomen. De uitgangspunten volgen uit de analyse van de bestaande situatie en het beleid ten aanzien van het plangebied. Bij elk uitgangspunt is aangegeven hoe het uitgangspunt is vertaald in het bestemmingsplan.

5.1 Uitgangspunten

5.1.1 Functionele uitgangspunten

Behoud van de huidige functionele structuur van Mheer

Het streven is gericht op het behoud van de huidige functies in Mheer. Naast de woonfunctie zijn ook de overige functies in de kern positief bestemd.

In het bestemmingsplan zijn bestemmingen opgenomen die recht doen aan de verschillende functies. Voor percelen die in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Dorpsvoorzieningen verspreid' hadden, is in dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Binnen deze bestemming is door middel van aanduidingen aangegeven welke functies zijn toegestaan. De brandweerkazerne en de jeugdvereniging aan de An Mhaerebaom zijn ook in de bestemming 'Gemengd' opgenomen.

Voor de overige niet-woonfuncties zijn in dit bestemmingsplan passende bestemmingen opgenomen. De maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd als 'Maatschappelijk' en de bedrijven als 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Bedrijven met een hogere milieucategorie zijn aangeduid, zodat de bedrijfsactiviteiten van de bestaande bedrijven kunnen worden voortgezet. Voor de agrarische bedrijven in het plangebied is de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' opgenomen. Voor de tandartsenpraktijk aan de Burgemeester Beckersweg 75 en de huisartsenpraktijk aan de Burgemeester Beckersweg 81 is de aanduiding 'dienstverlening' opgenomen.

Mogelijk maken van beroepsactiviteiten bij de woonfunctie

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

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan huis gebonden beroepen rechtstreeks toegestaan. Aan huis gebonden bedrijven (consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten) kunnen via afwijking worden toegestaan. De bestaande tand- en huisartsenpraktijk zijn aangeduid als 'dienstverlening'.

5.1.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Behoud van de belangrijkste kenmerken van maatvoering en situering van bebouwing.

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

Op de verbeelding en in de regels zijn de belangrijkste bebouwingskenmerken vastgelegd. Zo zijn de bouwvlakken op de voorgevels van de bestaande bebouwing gelegd en is binnen de bestemming 'Wonen' de toegestane woningtypologie (gestapeld, vrijstaand, twee-aaneen of aaneengebouwd) aangeduid. Voor zowel de woonpercelen als de niet-woonfuncties zijn de bouwvlakken overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Ook de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is overgenomen uit het geldende plan.

Bieden van vergelijkbare bouwmogelijkheden in vergelijkbare situaties

Voor situaties die vergelijkbaar zijn, dienen uit oogpunt van rechtsgelijkheid ook de bouwmogelijkheden vergelijkbaar te zijn. Er is daarom gekozen voor een uniforme bijgebouwenregeling. In een aantal specifieke situaties is door de ligging van de aanduiding 'bijgebouwen' gestuurd op het openhouden van vrije doorzichten. Daar waar het vrijstaande karakter van de woningbouw bepalend is voor het straatbeeld, is de aanduiding 'bijgebouwen' op 1 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens gelegd, zodat de (vrijstaande) bebouwing niet aaneen kan groeien door de realisering van bijbehorende bouwwerken. In alle gevallen zijn de situeringsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken op de woonpercelen overigens minimaal even ruim als in het vigerende bestemmingsplan: er is geen sprake van inperking van vigerende rechten.

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

Voor wat betreft de toegestane goot- en bouwhoogte is zoveel mogelijk uniformiteit betracht. Voor het merendeel van de woningen zijn twee bouwlagen met een kap toegestaan (goothoogte 7, bouwhoogte 10 meter). Voor de meeste woningen aan de Jonge Hagen, aan de Pastoor Gilissenstraat, aan de Van Imstenraedtlaan en voor de woningen aan de Burgmeester Beckersweg tot aan de Jonge Hagen is in overeenstemming met de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan (één bouwlaag met kap) toegestaan (goothoogte 3,5, bouwhoogte 7 meter).

Bescherming van beschermd dorpsgezicht

De oude kern van Mheer is aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Om het dorpsgezicht te beschermen is een regeling in het bestemmingsplan nodig.

Voor het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht is de dubbelbestemming 'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' opgenomen. De gronden met deze dubbelbestemming zijn tevens bestemd voor behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Er zijn regels voor het bouwen opgenomen en er is een omgevingsvergunning nodig voor het slopen van gebouwen en voor werken en werkzaamheden.

Bescherming van rijksmonumenten

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

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

Behoud van de waardevolle groenelementen in de kern

Binnen de kernen Mheer zijn weinig structuurbepalende groene elementen aanwezig. De elementen die er zijn dienen behouden te blijven. Daarnaast is de kasteeltuin een belangrijke groenvoorziening.

De structuurbepalende groenelementen in Mheer zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Het groen dat zich in het wegprofiel bevindt en niet structuurbepalend is, is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Hierdoor is herprofilering van de wegen en herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat daarvoor een planologische procedure hoeft te worden gevolgd.

Ten behoeve van de kasteeltuin is de bestemming 'Groen - Landgoed' opgenomen. Binnen deze bestemming is het verboden zonder omgevingsvergunning werken of werkzaamheden uit te voeren.

5.2 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk gericht op het beheer van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel is op een aantal locaties een bouwmogelijkheid voor één of meer woningen overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Voor de locaties waar nieuwe woningen kunnen worden gebouwd, is het bouwvlak overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Op de bouwvlakken is een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Per bouwvlak is op die manier aangegeven hoeveel nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Het gaat om de volgende locaties:

- Burgemeester Beckersweg 57: toevoeging van één halfvrijstaande woning;*
- Dorpsstraat naast nummer 39: toevoeging van twee vrijstaande woningen;*
- Op 't Hövelke naast nummer 18: toevoeging van één vrijstaande woning;*

- *Papenweg naast nummer 8: toevoeging van één vrijstaande woning;*
- *Steegstraat naast nummer 5: toevoeging van één halfvrijstaande woning (een tweede woning is al een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend) ;*
- *Steegstraat naast nummer 6: toevoeging van één vrijstaande woning;*
- *Steegstraat 18: toevoeging van één vrijstaande woning.*

6 Juridische planopzet

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

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

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

6.1 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

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

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

6.2 De planregels

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

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels: hierin zijn een aantal algemene regels voor het bouwen opgenomen;
- algemene gebruiksregels: hierin wordt aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan;
- algemene aanduidingsregels: hierin zijn regels opgenomen voor de gebiedsaanduidingen die op de verbeelding zijn opgenomen;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen;
- algemene procedureregels: hierin wordt de procedure voor nadere eisen vastgelegd;
- overige regels: hierin wordt geregeld dat waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

Bijlage bij de regels

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

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen onderstaande bestemmingen voor.

Agrarisch - Agrarisch bedrijf

De voor 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor agrarische bedrijven met een hoofdzakelijk grondgebonden bedrijfsvoering, en bijbehorende voorzieningen zoals groen, water, wegen en paden. Verder is per agrarisch bedrijf één bedrijfswoning, met inbegrip van aan huis gebonden beroepen en gastouderschap, toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn bedrijfswoningen niet toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' is een recreatiewoning toegestaan.

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

Bed & breakfast en recreatiewoningen en/of recreatieappartementen kunnen worden toegestaan/gefaciliteerd middels een afwijking.

Agrarisch met waarden

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

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 van de regels (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2 en bijbehorende voorzieningen zoals groen, water en diverse infrastructuur. Naast bedrijven is detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt of bewerkt, dan wel waarvan de verkoop inherent en van ondergeschikte betekenis is aan het toegelaten gebruik, toegestaan. Voor het interieurbedrijf aan de Duiwenstraat is een specifieke aanduiding opgenomen, omdat deze niet binnen de milieucategorieën 1 en 2 past. Verder is per bouwperceel met een bedrijf één bedrijfswoning, met inbegrip van aan huis gebonden beroepen en gastouderschap, toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn bedrijfswoningen niet toegestaan.

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

Bedrijf - Nutsvoorziening

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

Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor een café, een eetcafé, een brandweerkazerne, een jeugdvereniging, een bank en de verkoop van verf behang en schoonmaakartikelen ter plaatse van de betreffende aanduidingen. Daarnaast is wonen toegestaan, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Gemengd - Landgoed

De bestemming 'Gemengd - Landgoed' is opgenomen voor de bebouwing van het kasteel van Mheer. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek en voor agrarisch gebruik, wonen, horeca, conferentie-, expositie- en ontvangstruimten en kantoren. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Groen

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

Groen - Landgoed

De bestemming 'Gemengd - Landgoed' is opgenomen voor de gronden rondom het kasteel van Mheer. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen ten behoeve van een parkachtige uitstraling, voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek en de instandhouding en bescherming van het landgoed als beschermd monument. Daarnaast is agrarisch gebruik toegestaan. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden om de landschappelijke waarden van het landgoed te beschermen.

Maatschappelijk

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

Sport

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor recreatieve doeleinden op sportgebied en hieraan ondergeschikte detailhandel, horeca en dienstverlening. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Naast de gebouwen in het bouwvlak mogen gebouwen, ten behoeve van opslag, buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Verkeer

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

Water

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

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen, met inbegrip van aan huis gebonden beroepen en gastouderschap. Ter plaatse van aanduiding 'dienstverlening' is dienstverlening toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' is een bed & breakfast toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' is een recreatiewoning toegestaan. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Bed & breakfast en recreatiewoningen en/of recreatieappartementen zijn toegestaan/ gefaciliteerd middels een afwijkingsbevoegdheid. De mogelijkheid voor de oprichting van vrijstaande woningen (vigerende woningbouwmogelijkheden) zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen.

Leiding – Gas

De voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van een door het plangebied lopende hogedruk gasleiding. De planregels zijn erop gericht de belangen van de gasleiding te beschermen door een overleg met de leidingbeheerder op te nemen.

Waarde – Archeologie 3, 4 en 5

De voor 'Waarde – Archeologie 3, 4 en 5' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. In paragraaf 2.4.1 is een uitgebreide beschrijving gegeven van de wijze waarop archeologie in het bestemmingsplan is opgenomen.

Waarde – Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

De voor 'Waarde – Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en onbebouwde- en bebouwde gronden, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang.

Bouwwerkzaamheden zijn alleen dan toegestaan wanneer dat verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het cultuurhistorisch waardevolle gebied, en mits vooraf advies van de Monumentencommissie is gevraagd. Er geldt een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden en voor het slopen.

Waarde - Cultuurhistorie

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen en patronen.

Bouwwerkzaamheden zijn alleen dan toegestaan wanneer dat verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het cultuurhistorisch waardevolle gebied, en mits vooraf advies van de Monumentencommissie is gevraagd. Er geldt een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

Waterstaat - Beschermingszone watergang

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

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

7 Haalbaarheid

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

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Mheer 2014' is een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een verouderd bestemmingsplan, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Daarnaast is in het bestemmingsplan een aantal woningbouwlocaties opgenomen. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Deze verplichting geldt niet voor bouwtitels die zijn overgenomen uit vigerende bestemmingsplannen die tot stand zijn gekomen onder het regime van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening. Indien minder dan 1.000 m² uitbreidingsruimte wordt geboden (in het geval van niet-woonbestemmingen) is kostenverhaal ook niet verplicht. Alle ontwikkelingsmogelijkheden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Kostenverhaal is voor deze ontwikkelingen daarom niet aan de orde.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Mheer 2014' heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening van 10 april 2014 tot en met 21 mei 2014² ter inzage gelegen. Op 22 april 2014 heeft een inloopmiddag over het voorontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. Gedurende deze periode is aan eenieder de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Tijdens de ter visielegging zijn zeven inspraakreacties ingediend. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en vooroverleg, die als bijlage is opgenomen. In het bestemmingsplan hebben enkele aanpassingen plaatsgevonden naar aanleiding van de inspraakreacties.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan verschillende vooroverleginstanties. Zes instanties hebben een reactie ingediend. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en vooroverleg, die als bijlage is opgenomen. Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan verschillende vooroverleginstanties.

7.2.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Mheer 2014' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 3 juli 2014 tot en met 13 augustus 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn gebundeld en beantwoord in de Nota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen op enkele punten aangepast. Daarnaast heeft een beperkt aantal ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht van de ambtshalve aanpassingen is weergegeven in de als bijlage opgenomen Nota ambtshalve wijzigingen.

Het bestemmingsplan 'Mheer 2014' is op 14 oktober 2014 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.