

Bijlage 1.: Reacties vooroverleg

Provinciale Commissie
Gemeentelijke Plannen

Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

provincie limburg

1718
Rabobank
22 APR 2005
Wij AM



Afdeling RO
Ons kenmerk 2005/18969
Faxnummer (043) 389 79 77
Bijlage(n) --

Behandeld W. Voorter
Uw kenmerk --
Doorkiesnummer (043) 389 74 14
Maastricht 19 april 2005

Onderwerp
Advies ontwerp-bestemmingsplan Banholt.

Het bovenvermelde bestemmingsplan is behandeld op 6 april 2005, (vergadering 2005/04).

Als resultaat van de behandeling delen wij u het volgende mee.

1. Algemene beleidsaspecten

Contourenbeleid

- Het in het ontwerpplan opgenomen uitbreidingsgebied Mheerderweg Noord ligt voor een groot gedeelte buiten de bebouwingscontour. Op basis van de geldende Partiele Streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg kunnen wij hiermee niet instemmen. Op dit moment is een POL-herziening in ontwikkeling die een flexibilisering zal betekenen voor het contourenbeleid in Zuid-Limburg. Voor woningbouwontwikkelingen buiten de contour dient voldaan te worden aan de randvoorwaarden zoals die zullen worden opgenomen in de POL-herziening, welke naar verwachting in juni 2005 zal worden vastgesteld door Provinciale Staten. In het voorliggende ontwerp wordt hier geen aandacht aan geschonken. Het ziet ernaar uit dat een nog in stellen kwaliteitscommissie een belangrijke rol zal gaan vervullen in de advisering omtrent rode ontwikkelingen buiten de contouren. Wij adviseren u te zijner tijd het plan ter advisering voor te leggen aan deze commissie.
- Wij hebben overigens geconstateerd dat in het voorliggende plan een duidelijke visie ontbreekt ten aanzien van de afbouw van deze zijde van de kern Banholt. Gezien de landschappelijke waarden ter plekke dient in elk geval terughoudendheid in acht genomen te worden ten aanzien van een uitbreiding buiten de contour en dient grote aandacht besteed te worden aan een zorgvuldige inpassing.
- De hierboven geconstateerde strijdigheid met het contourenbeleid geldt eveneens voor een in het bestemmingsplan opgenomen nieuwbouwmogelijkheid in een lintvormige uitloper van de kern (Bergstraat) welke buiten de bebouwingscontour is gesitueerd.

050321-0011

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening ING
67 94 11 372
Postbank nr. 1660741



- ** Wij verzoeken u overigens de contouren op de plankaart op te nemen en niet in de bij de voorschriften behorende bijlage 4.

Bouwregels buitengebied

Een gedeelte van de bestaande woonbebouwing van de kern Banholt ligt buiten de bebouwingscontour. Met de in het plan opgenomen bouwregels hiervoor kunnen wij in principe instemmen. Wij wijzen u er echter op dat de huidige Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling, welke voor de Handleiding Bestemmingsplannen in de plaats is gekomen, ruimere mogelijkheden biedt ten aanzien van met name de maatvoering van bebouwing. Wij geven u daarbij nadrukkelijk in overweging om eventuele ruimere bouw mogelijkheden te koppelen aan het leveren van een extra bijdrage aan de omgevingskwaliteit. Het ligt voor de hand om de resultaten van het overleg hierover, dat momenteel plaatsvindt binnen de regio Maastricht-Heuvelland, hierin mee te nemen.

2. Plangrens

- ** De plangrens sluit op een aantal plekken niet aan op de plangrens van het Bestemmingsplan Buitengebied 1996 - Herziening 2001. Een aantal percelen krijgt hierdoor bovendien een andere bestemming dan welke in het kader van dit buitengebiedplan is goedgekeurd zonder dat dit gemotiveerd wordt. Wij verzoeken u de plangrens aan te passen danwel de bestemmingen in overeenstemming te brengen met de in het buitengebiedplan opgenomen bestemmingen.

3. Cultuurhistorie

- ** Zoals terecht gesteld is op de in het plan aanwezige monumenten de Monumentenwet 1988 van toepassing. In de voorschriften is echter onvoldoende aangegeven hoe de monumenten beschermd moeten worden in relatie tot de wettelijke bepalingen.

4. Water

- ** Bij brief d.d. 14 oktober 2004 heeft u van het Waterschap Roer en Overmaas het wateradvies ontvangen. Wij verzoeken u dit wateradvies in het bestemmingsplan te betrekken hetgeen in het voorliggende plan nog onvoldoende is gebeurd. Verder bevelen wij aan om voor de uitbreidingslocaties Mheerderweg en Past. Rohstraat het afkoppelen van regenwater te doen conform variant 2 van de waterparagraaf.

5. Bodemkwaliteit

- ** De in het plan beschreven aanpak met betrekking tot de bodemkwaliteit is correct. De rapportages van de bodemonderzoeken zijn echter pas te elfder uren aangeleverd waardoor een toetsing hiervan niet meer mogelijk was en op dit punt een voorbehoud wordt gemaakt.





6. Geurhinder

- ** In de toelichting (pagina 50) staat aangegeven dat de woningbouwlocaties aan de Mheerderweg 6 en de Bergstraat zijn gelegen binnen de stankcirkel van een agrarisch bedrijf (Bergstraat 12) en dat woningbouw pas mogelijk is na het vervallen van de stankcirkels. In de voorschriften is een dergelijke voorwaarde niet opgenomen. U dient dit alsnog te doen. Overigens is de woningbouwlocatie aan de Bergstraat, zoals reeds aangegeven, in strijd met het contourenbeleid.

7. Economische uitvoerbaarheid

- ** Zoals reeds onder 1 is besproken is het uitbreidingsplan Mheerderweg Noord gedeeltelijk buiten de bebouwingscontour gesitueerd. Zoals het er nu naar uitziet zal bij de nog vast te stellen POL-herziening inzake het contourenbeleid bepaald worden dat bij overschrijdingen van de contour een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit dient plaats te vinden, bovenop een goede landschappelijk inpassing ter plaatse. Indien het gewenste uitbreidingsplan te zijner tijd groen licht krijgt in het kader van het herziene contourenbeleid, zal in de exploitatieopzet nadrukkelijk rekening gehouden moeten worden met de kosten voor een dergelijke extra kwaliteitsimpuls.

8. Plankaart

De plankaart bestaat uit twee delen welke niet op een juiste wijze op elkaar aansluiten. Met het oog op het bepaalde in artikel 16, lid f Bro verzoeken wij u de aansluiting van de ene op de andere plankaart te verbeteren.

Namens de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen,

voorzitter,

secretaris,





Voor de betekenis van de opmerkingen en van de asterisken (*) die bij de opmerkingen zijn geplaatst wordt verwezen naar de onderstaande verklaring:

- * Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerp-plan, waartegen overwegende bezwaren bestaan. Zulks betekent dat, betref dit een vastgesteld bestemmingsplan, geadviseerd zou worden tot onthouding van goedkeuring;
- ** Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerp-plan, waartegen bedenkingen bestaan, maar waarover een definitief oordeel wordt voorbehouden of slechts een voorlopig standpunt kan worden ingenomen in verband met het ontbreken van voldoende onderbouwing van het gemeentelijk beleidsvoornemen. Deze bedenkingen kunnen worden weggenomen door bij de aanbieding ter goedkeuring van het plan aanvullende informatie te leveren, al dan niet na gevoerd nader overleg.
Bedenkingen die niet zijn weggenomen, terwijl deze redelijkerwijs wel hadden kunnen worden weggenomen, leiden tot een advies tot het onthouden van goedkeuring. Ten aanzien van de bedenkingen, die redelijkerwijs niet konden worden weggenomen, zal worden geadviseerd deze bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan weg te nemen.

Overige opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerp-plan die uitsluitend van informatieve betekenis zijn.



provincie limburg



Provinciale Commissie
Gemeentelijke Plannen

Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

1718		Robbeek	
30 MRT 2005		A	
4			

Afdeling RBC
Ons kenmerk 2005/14735
Faxnummer (043) 389 79 77
Bijlage(n) 1

Behandeld J. Nijsten
Uw kenmerk
Doorkiesnummer (043) 389 73 92
Maastricht 25 maart 2005

VERZONDEN 29 MAART 2005

Onderwerp
Toezending conceptadvies

Het ontwerpbestemmingsplan Banholt is geagendeerd voor behandeling door de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen in de vergadering van woensdag 6 april 2005.

Ten behoeve van deze behandeling is een informatienota annex conceptadvies (bevat uitsluitend ambtelijk provinciale standpunten) opgesteld, dat u bij deze aantreft.

Voor het geval dit conceptadvies u aanleiding geeft tot wezenlijke op- of aanmerkingen, verzoek ik u om binnen een week na de verzenddatum van deze brief contact op te nemen met de betrokken planoloog om met hem te overleggen wat in de gegeven situatie het beste kan geschieden: mondelinge replek bij de planoloog, schriftelijke replek, dan wel overleg met de commissie tijdens de bovengenoemde vergadering. Ik moge hierbij evenwel opmerken, dat het wegens de beperkte vergadertijd niet mogelijk zal zijn om aan ieder verzoek tot overleg met de commissie te voldoen.

Voorts vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Aangezien de vergaderingen van de commissie alsook de door haar uitgebrachte adviezen openbaar zijn, kan het incidenteel voorkomen dat uw positie wordt beïnvloed als een (voor)ontwerpbestemmingsplan dat nog niet geheel is 'uitgerijpt' en dat nog de nodige wijzigingen kan ondergaan, in een openbare vergadering wordt besproken.

Indien u openbare behandeling niet wenst dient u een daartoe strekkend schriftelijk verzoek aan de commissie te richten.

Namens de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen

J.J.H.M. Nijsten, secretaris.

050325-0099

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 60 99
www.limburg.nl

Bankrekening ING
67 94 11 372
Postbank nr. 1090741



08 MAART 2005

STICHTING SENIORENRAAD MARGRATEN

Reactie van de Seniorenraad op het voorontwerp bestemmingsplan BANHOLT.

-1 731 212

- Per 1 januari 2004 telde de kern Banholt 385 woningen en waren er 1048 inwoners woonachtig.
Dit plan gaat uit van 38 woningen over de periode 2000 – 2015.
In dit plan kan ook voor de bouw van nieuwe woningen gebruik worden gemaakt van aanwezige inbreidingslokaties.
Ook monumentale gebouwen kunnen waar nodig benut worden voor de woningbouw (appartementen voor ouderen).
Daardoor ontstaan verdere mogelijkheden in het bestemmingsplan Banholt. (meer groen, voldoende speelgelegenheid voor de jeugd, het realiseren van cultuur maatschappelijke voorzieningen).

972	POLV.
Robbeke	FRUIS
- 7 MRT 2005	DUREK
	TWAL
	HAAD
	GRU

De lokale overlegtafel Wonen Welzijn Zorg gaat zich sterk maken voor het realiseren van multifunctionele woonkernen c.q. -vormen in onze gemeente (senioren, gehandicapten, gezinnen).
woonvormen: o.a. senioren- aangepaste- en levensbestendige woningen.

- Toerisme:
Voor het toerisme is de kern Banholt vanwege de ligging een belangrijke factor.
Mede daarom dient er ondermeer parkeergelegenheid in de directe omgeving van de kern te komen.
Momenteel geeft dit nu reeds problemen.
- Sport:
Ons bestuur constateert dat er in Banholt onvoldoende sport-voorzieningen aanwezig zijn.
- Tenslotte het belangrijkste:
Overleg en samenwerking met de andere kernen in onze gemeente Margraten is onmisbaar.
Maar:
Het dorp Banholt moet in de toekomst qua woonbeleving en woonvorm DORP blijven.

4 maart 2005

Bestuur Stichting Seniorenraad Margraten

Gerlof Metz, voorzitter en lid van de commissie openbare werken,
verkeer en financiën

Wim Otten, bestuurslid en lid van de commissie volkshuisvesting,
ruimtelijke ordening en milieu.
lid van de lokale overlegtafel Wonen
Welzijn Zorg, gemeente Margraten

**Rijksdienst voor het
Oudheidkundig
Bodemonderzoek**

Burgemeester en wethouders
Gemeente Margraten
De heer B.P.M. Robberts
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN



02 MARCH 2005

Datum
02-03-2005
Onderwerp
vobp Banholt

Briefnummer
U04-315INV
Contactpersoon / doorleesnummer
mw. N. Vossen / 6781n.vossen@archis.nl

Geachte heer Robberts,

In uw brief van 15 februari jl. vroeg u mij om een advies ex art. 10 BRO inzake het voorontwerp-
bestemmingsplan "Banholt".

Met waardering heb ik kennis genomen van de mate waarin u in uw plan aandacht besteedt
aan de cultuurhistorische waarden van Banholt. Vanuit de door mijn dienst te behartigen
belangen heb ik verder geen opmerkingen over het plan.

Hierbij stuur ik u het exemplaar van het plan retour, wellicht dat u het nog kunt gebruiken in het
verdere planvormingsproces.

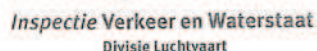
Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en wens u veel succes met de verdere
procedure.

Hoogachtend,
de directeur
namens deze,

drs. N.F.H.H. Vossen
beleidsmedewerker regio Zuid
planvorming en ruimtelijke ordening

cc. VROM-inspectie Zuid, t.a.v. dhr. drs. M. Burgering
RDMZ, t.a.v. dhr. ing. P. Timmer
provincie Limburg, t.a.v. mw. drs. B. de Fraiture

Kerkstraat 1 · 3811 cv Amersfoort
Postbus 1600 · 3800 BP Amersfoort
tel 033 422 77 77 · fax 033 422 77 99
<http://www.archis.nl> · info@archis.nl



Gemeente Margraten
t.a.v. de heer B.P.M. Robberts
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Datum
24 FEB. 2005

Contactpersoon

M.P. Hartman

Doorkiesnummer

3234

Bilage(n)

Page 10

Onderwerp

Bestemmingsplan Banholt

Uw kenmerk
Margraten 10 februari 2005
Ons kenmerk
DL/Infra/05.540180

Geachte heer Robberts,

Onder dankzegging voor het opsturen van het bestemmingsplan Banholt in het kader van artikel 10 Bro overleg, deel ik u mede dat wij het voorontwerp bestemmingsplan Banholt hebben beoordeeld en naar aanleiding daarvan geen aanleiding zien op uw bestemmingsplan te reageren.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

DE STAATSSEKRETARIS VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
namens deze,
DE DIRECTEUR-HOOFDINSPECTEUR VAN DE DIVISIE LUCHTVAART
namens deze,
Het wnd., Hoofd van de Unit Infrastructuur,

 J.H. Wilbrink

Divisie Luchtvaart
Unit Infrastructuur
Postbus 575, 2130 AN Hoofddorp
Saturnusstraat 50, Hoofddorp

Telefoon (023) 566 30 00
Fax 023-5663009
E-mail marcel.hartman@ivw.nl



Commando DienstenCentra



Ministerie van Defensie

Dienst Gebouwen, Werken en
Terreinen
Directie Zuid
Afdeling Ruimtelijke Ordening en
Milieu
Sectie ROUB

Aan Gemeente Margraten
Ruimtelijke Ordening
t.a.v. de heer B.P.M. Robberts
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Datum 17 maart 2005
Ons kenmerk 2005002664
Onderwerp Voorontwerp-bestemmingsplan Banholt

B	NR	WCEV
S	BEH	PRUS
WI	AMBI	BEREK.
WII	2 1 MRT 2005	KWAL
WIII	KOPIE	RAAD
B VOS		ORG.

Bezoekadres:
Spoorlaan 175
Postadres:
MPC 71 D
Postbus 412
5000 AK Tilburg
www.dgw.nl

Steller:
Mw. A.M.A.A. van Dijk
Telefoon (013) 5117 869
Fax (013) 5117 889

Geachte heer Robberts,

Onlangs ontving ik met uw brief d.d. 10 februari j.l. op CD-ROM een exemplaar van het voorontwerp-bestemmingsplan "Banholt". Op mijn verzoek middels een fax d.d. 16 februari j.l. heb ik het plan met tekeningen toegestuurd gekregen.

Na bestudering van het plan kan ik u mededelen dat dit mij geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Onder dankzegging voor toezending retourneer ik het voorontwerp-bestemmingsplan en de CD-ROM en wens u succes met de verdere uitwerking ervan.

Eerst aanwezend Ingenieur Directeur Directie Zuid
voor deze
Hoofd Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu

mr. R.J. van Bokhoven

Bijlage: plan en CD-ROM

Bij beantwoording datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden.



15 MAART 2005

Burgemeester en wethouders van gemeente Margraten
Postbus 10
6269 ZG Margraten

RIJSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG



Broederplein 41 - 3703 CD Zeist

Postbus 1001 - 3700 BA Zeist

T 030 - 476 12 11

Fax 030 - 691 04 29

Rabobank 1923 28 737

uw brief datum
11 februari 2005

uw kenmerk

ons nummer
RZ.2005-306

behandeld door
P.J. Timmer

doorkiesnummer
355

onderwerp
Voorontwerp bestemmingsplan Banholt

bijlagen
Geen

datum 10 MAART 2005

Geacht College,

In antwoord op het mij – in het kader van het in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bedoelde overleg – bij bovengenoemde brief toegezonden Voorontwerp bestemmingsplan Banholt, deel ik u het volgende mede.

Allereerst is waardering uit te spreken over de wijze waarop het gebouwde erfgoed onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Vanuit het oogpunt van monumentenzorg geeft het dan ook geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Ten aanzien van de bouwlocatie Mheerderweg-Noord wil ik het volgende onder de aandacht brengen.

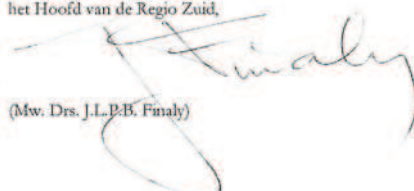
In de Nota Ruimte wordt het Zuid-Limburgse Heuvelland aangemerkt als Nationaal Landschap. Het doel is niet de bestaande situatie te bevriezen. De doelstelling is wel te komen tot kwalitatieve ontwikkelingen die het landschap behouden, benutten en versterken. Kijkend naar de voorgenomen uitbreiding van Banholt is daarvan m.i. geen sprake. Inhoudelijk is te constateren dat het hier de zoveelste traditionele uitbreiding betreft: een nieuwe woonwijk die aansluit bij het bestaande woongebied van Banholt. Hiermee wordt voortgeborduurd op een bouwwijze die sinds de jaren zestig van de twintigste eeuw veelvuldig afbreuk heeft gedaan aan het landschap.

Mijn dienst streeft dan ook meer innovatieve ontwikkelingen na. Verwevenheid van het cultuurlandschap en stedenbouwkunde/architectuur zou daarbij uitgangspunt kunnen zijn. Enkel een integrale visie op de totale kern geeft de mogelijkheid bestaande kwaliteiten te behouden/versterken en middels nieuwe ontwikkelingen zelfs een nieuwe kwaliteit toe te voegen.

Een ontwerpwedstrijd om een dergelijke benaderingswijze te bevorderen zou hier niet misstaan.

Afschrift van deze brief zend ik aan Gedeputeerde Staten van Limburg, de V.R.O.M.- inspectie Regio Zuid en de Secretaris van de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen.

" Hoogachtend,
" De Directeur van de Dienst In Oprichting RDMZ/ROB (DIORR),
" voor deze,
" het Hoofd van de Regio Zuid,

" 
(Mw. Drs. J.L.P.B. Finaly)

01 MAART 2005



Gemeente Margraten
T.a.v. dhr. B.P.M. Robberts
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN



Sittard, 25 februari 2005

uw kenmerk :
uw brief van : 10-02-2005
ons kenmerk : 1004/tbja

behandeld door : drs. B. Jantowski
doorkiesnummer : 046-4205847
e-mail : b.jantowski@overmaas.nl

onderwerp :
Technisch advies voor het voorontwerp
bestemmingsplan Banholt

Op 15 februari 2005 ontvingen wij uw verzoek voor een advies voor het voorontwerp bestemmingsplan Banholt. Hiervoor hebben wij op 5 januari 2005 reeds een wateradvies gegeven. Het plan geeft ons echter de aanleiding tot het maken van enkele aanvullende technische opmerkingen.

De toelichting, voorschriften en plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan Banholt geven ons, met uitzondering de uitbreidingslocatie Mheerderweg en Pastoor Rohstraat, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

In de waterparagraaf van de uitbreidingslocatie Mheerderweg en Pastoor Rohstraat worden twee varianten gegeven voor het volledig afkoppelen van het hemelwater. Onze voorkeur gaat hierbij uit naar variant 2, omdat hierbij is gekozen voor gedeeltelijke bovengrondse toevoorzieningen naar de centrale bufferlocatie. De centrale buffer voldoet aan de veiligheidsnormen van het waterschap. Door middel van een infiltratieonderzoek dient u wel inzichtelijk te maken wat de doorlatendheid van de bodem ter plaatse van de buffer is. Daarnaast willen wij u erop wijzen dat (zoals omschreven in variant 2) altijd een bodempassage, eventueel geïntegreerd in de bufferlocatie, toegepast dient te worden.

Wij vertrouwen erop dat u onze opmerkingen zult betrekken bij de verdere uitwerking van dit plan. Een afschrift van deze brief is tevens naar mevrouw A. Kan van de Provincie gestuurd.

het hoofd van de afdeling Beleid, Onderzoek en Advies

dr. ir. H.H. Tolkamp

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658
BTW-nummer NL 8123.61.155.B01

BR051064BJA



15 MAART 2005

Burgemeester en Wethouders van Margraten
t.a.v. B.P.M. Robberts
Amerikaplein 1
6269 ZG MARGRATEN



uw brief:

ons kenmerk:
2005.05177behandeld door:
M. Ponjedoorkiesnummer:
043 350 5399 (tel)
043 3211176 (fax)

bijlage(n) : 1

Maastricht, 11 maart 2005

Onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan
Banholt

Geachte heer,

Betreffende het voorontwerp bestemmingsplan Banholt adviseren wij u het volgende.

Voor de bereikbaarheid geldt volgens de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid dat een willekeurig adres binnen een verblijfsgebied in principe via een tweede onafhankelijk route bereikbaar moet zijn. Voor het bebouwingsvoorstel Mheerderweg Noord geldt dat adressen slechts via één route (Pastoor Engelenstraat) bereikbaar zijn. Wij adviseren dan ook een tweede onafhankelijk route op te nemen.

Voor de bluswatervoorziening geldt dat de afstand tussen een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) en de toegang(en) van een gebouw maximaal 40 meter is. Op deze wijze bedraagt de afstand tussen de brandkranen onderling maximaal 80 meter. Indien, zoals blijkt uit het voorontwerp bestemmingsplan, slechts bestemmingen worden opgenomen met grondgebonden woningen dan volstaat een capaciteit van de primaire bluswatervoorziening van minimaal 30 m3 per uur. Op bijgevoegde bijlage is een voorstel gedaan voor de situering van brandkranen voor het bebouwingsvoorstel Mheerderweg Noord.

Vertrouwende u voldoende te hebben geïnformeerd.

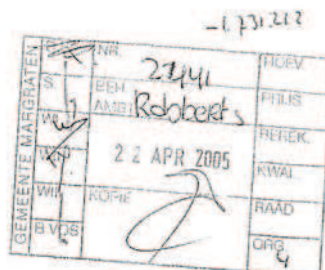
De Brandweer van Maastricht,
De commandant brandweer,

J.J. Botterweg

W. Alexanderweg 101

Centraal Postadres:
Postbus 1992, 6201 SZ Maastricht
Telefoon (043) 350 5050
Fax (043) 321 1176

Margraten, 21 april 2005



Aan dhr. B. Robberts,
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Onderwerp: bestemmingsplan Banholt.

Geachte heer Robberts,

Bij voorbaat willen wij u bedanken dat u ons de mogelijkheid gegeven hebt om voor de eerste keer als vrouwenvereniging ZijActief een bestemmingsplan te mogen inzien.

Wij zijn verheugd te lezen dat de gemeente in dit bestemmingsplan veel aandacht heeft voor de senioren, vooral de mogelijkheid om de woningen aan te passen zodat de senioren zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Wij hopen dan ook dat ZijActief, met 185 leden, nog vaker de mogelijkheid krijgt bestemmingsplannen te mogen inzien.

Met vriendelijk groeten,
Het bestuur van ZijActief
Namens deze,

M. Roijen Thomassen

M. Roijen Thomassen.

M. Roijen Thomassen
Concordiastraat 15
6269 GA Margraten

Overleg artikel 10 Bro

Door onderstaande instanties is in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 195 (hierna Bro) een schriftelijke reactie ingediend inzake het voorontwerp bestemmingsplan Banholt:

1. De Provinciale Commissie Gemeentelijk Plannen (PCGP)
2. Stichting Seniorenraad Margraten
3. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
4. Inspectie Verkeer en Waterstaat
5. Ministerie van Defensie
6. Rijksdienst voor Monumentenzorg
7. Waterschap Roer en Overmaas
8. Brandweer Maastricht
9. Zij-actief
10. WML

Niet gereageerd hebben de volgende instanties:

1. Kamer van Koophandel
2. Essent
3. Milieufederatie

1. PCGP d.d. 22 april 2005

Een kopie van het PCGP advies is in het bestemmingsplan opgenomen.

Standpunt college

1. Algemene beleidsaspecten

Contourenbeleid

In het ontwerp bestemmingsplan zal nadere aandacht worden besteedt aan de flexibilisering van het nieuwe contourenbeleid zoals aangegeven in de POL herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg op 24 juni 2005 door provinciale staten van Limburg door middel van het vaststellen van de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid. De gemeente wenst bouwtitels uit vigerende bestemmingsplannen zoveel mogelijk te handhaven. Doorslaggevend daarbij is dat naar inzicht van de gemeente het handhaven van de betreffende bouwtitels niet in strijd is met de uitgangspunten van het contourenbeleid, te weten handhaven c.q ontwikkelen van openruimte tussen de stedelijke gebieden. De omstreden bouwtitel is gelegen bij bestaande lintbebouwing. Daarnaast heeft de gemeente in haar overweging om dit besluit te komen betrokken dat mede door het provinciale contourenbeleid er schaarste aan woningbouwlocaties heerst.

Bouwregels Buitengebied

Het overleg omtrent ruimere bouw mogelijkheden gekoppeld aan het leveren van een extra tegenprestatie heeft in de regio Maastricht-Heuvelland tot nog toe geen concrete resultaten opgeleverd. In het kader van de uniformiteit tussen bestemmingsplannen onderling en de rechtsongelijkheid is er vooralsnog voor gekozen om de bestaande regelingen te handhaven.

Opnemen van bebouwingscontour op plankaart

De contour wordt niet op de plankaart opgenomen omwille van de leesbaarheid daarvan. Teveel informatie op een plankaart maakt dat het overzicht verloren gaat. Bovendien betreft het hier hogere regelgeving die voor haar geldigheid niet afhankelijk is van opname in het bestemmingsplan.

2. Plangrens

Terecht wordt opgemerkt dat de plangrens van het voorontwerp op plekken niet aansluit op de plangrens van het bestemmingsplan Buitengebied 1996, herziening 2001. De plangrens zal overeenkomstig het advies van de provincie worden aangepast.

3. Cultuurhistorie

Rijks – en gemeentelijke monumenten worden reeds beschermd op basis van de wet en bij gemeentelijke verordening. Alleen beschermde dorpsgezichten of ander cultuurhistorische waarden dienen in aparte voorschriften te worden opgenomen. De bescherming van de op de plankaart aangeduide rijksmonumenten is geregeld in de monumentenwet 1988.

4. Water

De keuze voor variant 2 wordt door de gemeente onderschreven. De waterparagraaf zal in een ontwerp bestemmingsplan worden betrokken.

5. Bodem

In de toelichting zal het aspect bodem nader worden belicht. De bodemonderzoeken zullen als bijlage onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.

6. Geurhinder

In de recent herziene bestemmingsplannen voor de kernen Sint Geertruid, Mheer en Cadier en Keer is steeds het beleid gehanteerd om onder voorwaarden woningen binnen stankcirkels toe te staan. Deze voorwaarden, die zijn overgenomen uit de 'Handleiding bestemmingsplannen c.a.', zijn verwoord op pagina 33 van de toelichting.

De voorwaarden luiden:

- Het vigerende bestemmingsplan staat ene woning toe;
- De milieukundige situatie (stankhinder) gaat erop vooruit;
- De stedenbouwkundige situatie gaat er niet op achteruit;
- De landbouw wordt niet extra gehinderd.

De omstreken bouwtitels voldoen aan deze voorwaarden. In navolging van onder andere bestemmingsplan Mheer zullen de bouwtitels dan ook gehandhaafd blijven.

7. Economische uitvoerbaarheid

In de toekomstige exploitatieopzet zal rekening worden gehouden met de kosten voor een eventuele tegenprestatie in het kader van de flexibilisering van het contourenbeleid.

8. Plankaart

De aansluiting van de plankarten zal overeenkomstig het verzoek van de PCGP worden verbeterd.

2. Stichting Seniorenraad Margraten d.d. 7 maart 2005

De Seniorenraad geeft aan dat er naast de uitbreiding ook gezocht kan worden naar inbreidingslocaties en het realiseren van appartementen voor ouderen in monumentale bebouwing waardoor in het bestemmingsplan verdere mogelijkheden bestaan voor bijvoorbeeld groen – en speelvoorzieningen. Banholt is vanwege de ligging belangrijk voor het toerisme. Mede daarom dient er meer parkeergelegenheid in de directe omgeving van de kern te komen. De seniorenraad constateert dat er onvoldoende sportvoorzieningen aanwezig zijn. Overleg met de andere kernen is onmisbaar maar Banholt moet qua woonbeleving en woonvorm een dorp blijven.

Standpunt college

De door de stichting aangevoerde punten met betrekking tot toerisme en sport hebben slechts zijdelings een raakvlak met de materie die in een bestemmingsplan geregeld kan worden. Een bestemmingsplan schept slechts een planologisch kader voor dergelijke zaken.

Banholt beschikt slechts over enkele locaties waar gelet op hun ligging of op grond van een vigerend bestemmingsplan in beginsel inbreiding kan plaatsvinden. Na afweging van diverse belangen zijn een drietal inbreidingslocaties naar voren gekomen en opgenomen in het bestemmingsplan. Mede ten behoeve van een goede ouderenhuisvesting heeft aanpassing van de bestaande woningvoorraad in het bestemmingsplan Banholt bijzondere aandacht gekregen.

Bestemmingsplan Banholt betreft grotendeels een zogenaamd beheersplan waarin veelal de bestaande situatie wordt vastgelegd. Hiermee wordt onder andere bereikt dat het dorpse karakter van Banholt gehandhaafd blijft.

3. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

De rijksdienst geeft aan met waardering kennis te hebben genomen van de mate waarin in het plan aandacht wordt besteedt aan de cultuurhistorische waarden van Banholt en heeft verder geen opmerkingen op het plan.

4. Inspectie Verkeer en Waterstaat d.d. 24 februari 2005

Het ministerie deelt mede dat zij naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan geen opmerkingen heeft.

5. Ministerie van Defensie d.d. 17 maart 2005

Het ministerie deelt mede dat zij naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan geen opmerkingen heeft.

6. Rijksdienst voor Monumentenzorg d.d. 11 februari 2005

Allereerst spreekt de dienst waardering uit voor de wijze waarop het gebouwde erfgoed onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Vanuit het oogpunt van monumentenzorg geeft het dan ook geen aanleiding om opmerkingen te maken.

Ten aanzien van zaken de bouwlocatie Mheerderweg-Noord merkt de dienst op dat het de zoveelste traditionele uitbreiding betreft waarmee wordt voortgeborduurd die sinds de jaren zestig van de 20^e eeuw veelvuldig afbreuk heeft gedaan aan het landschap. De dienst streeft meer innovatieve ontwikkelingen na waarbij verwevenheid van het cultuurlandschap en stedenbouwkunde/architectuur uitgangspunt kunnen zijn.

Standpunt college:

De opmerkingen van de rijksdienst worden voor kennisgeving aangenomen.

7. Waterschap Roer en Overmaas d.d. 25 februari 2005

Het waterschap geeft aan dat zij naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan geen opmerkingen heeft. Met betrekking tot de waterparagraaf behorende bij de uitbreidingslocatie Mheerderweg Noord geeft het waterschap aan dat wordt geopteerd voor variant 2 omdat hierbij is gekozen voor gedeeltelijke bovengrondse toevoorzieningen naar de centrale bufferlocatie.

Standpunt college:

De keuze voor variant 2 wordt door de gemeente onderschreven.

8. Brandweer Maastricht d.d. 11 maart 2005

De brandweer geeft aan dat volgende de handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid een willekeurig adres binnen een verblijfsgebied in principe via een tweede onafhankelijke route bereikbaar moet zijn. Zij adviseren dan ook om een tweede onafhankelijke route op te nemen.

Voor de bluswatervoorziening geldt dat de afstand tussen een primaire bluswatervoorziening de toegang van een gebouw maximaal 40 meter mag bedragen. Indien zoals uit het voorontwerp blijkt, slechts bestemmingen worden opgenomen die grondgebonden woningen toelaten dan kan worden volstaan met een primaire bluswatervoorziening met een capaciteit van 30m³ per uur. Bij de uitwerking van het plan adviseert de brandweer om rekening te houden met de situering van de brandkranen zoals aangegeven op bijgaande bijlage.



Standpunt college:

Het college onderschrijft het belang van een tweede ontsluitingsweg. Vanwege de eigendomsverhoudingen in het gebied behoort een tweede ontsluitingsweg momenteel echter niet tot de mogelijkheden. Bij de uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met de situering van de brandkranen.

9. ZijActief d.d. 21 april 2005

ZijActief geeft aan verheugd te zijn dat in het bestemmingsplan veel aandacht wordt besteed aan senioren met name de mogelijkheid om woningen zodanig aan te passen zodat senioren er zolang mogelijk kunnen blijven wonen.

10. WML

WML heeft telefonisch aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

EINDVERSLAG VAN DE INSPRAAK BESTEMMINGSPLAN BANHOLT

1. Inspraakprocedure

Op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 2 van de gemeentelijke inspraakverordening heeft in de periode van 6 januari tot en met 2 februari (4 weken) het voorontwerp bestemmingsplan Banholt in het kader van de inspraak voor eenieder ter inzage gelegen.

Tevens is op 18 januari 2005 een informatie -en inspraakavond gehouden voor inwoners van Banholt en overige geïnteresseerden. Het verslag van deze avond is als bijlage 1 bij dit eindverslag opgenomen.

Gedurende de inzage termijn zijn de volgende 13 schriftelijke inspraakreacties ingediend:

1. De heer L. Achten, St.Gerlachusstraat 39, 6262 NH Banholt (ontvangen tijdens de informatieavond op 18 januari 2005);
2. de heer H.H.M. Vossen, Hoeve Heihofweg 1, 6301 RB Valkenburg a/d Geul (ontvangen op 24 januari 2005);
3. Familie Frambach, p/a de Haymestraat 34, 6269 CS Margraten (ontvangen op 25 januari 2005);
4. De heer J.J.F.M. Reumers, Bredeweg 27, 6262 NX Banholt (ontvangen 27 januari 2005);
5. Das rechtsbijstand, namens de heer Lemmens, Mheerderweg 28 6262 NC te Banholt (ontvangen 28 januari 2005);
6. Familie W. Thomassen-Kempener, Mheerderweg 42, 6262 NC Banholt (ontvangen 31 januari 2005);
7. De heer T.Peters en mevrouw N.Thomassen, Mheerderweg 44, 6262 NC Banholt (ontvangen 31 januari 2005);
8. De heer Adriaens, Dalestraat 59, 6262 NC Banholt (ontvangen op 1 februari 2005);
9. De heer M.J.D. Houben, past. Rohsstraat 23, 6262 NL Banholt (ontvangen op 1 februari 2005);
10. Familie de Munter-Schrijnemakers, Mheerderweg 67, 6262 NC Banholt (ontvangen op 1 februari 2005);
11. Kerkbestuur RK Sint Gerlachus, Harmonie Amicitia Banholt, VV Banholtia, Jonkheid Banholt, Carnavalsvereniging Banholt (ontvangen op 1 februari 2005);
12. Harmonie Amicitia Banholt, p.a. Loverixplein 3, 6262 NW Banholt (ontvangen op 2 februari 2005);
13. Gezamenlijke reactie van de families:
 - Spronck-Pasmans, Mheerderweg 24, 6262 NC Banholt;
 - Bendermacher-Nelissen, Mheerderweg 26, 6262 NC Banholt;
 - Werlotte-Roijen, Past.Rohsstraat 5, 6262 NL Banholt;
 - Bruijnzeels-Wijnandts, Past.Rohsstraat 3, 6262 NL Banholt (ontvangen op 2 februari 2005).

De strekking van de inspraakreacties is in dit eindverslag beknopt en zakelijk weergegeven. In bijlage 2 zijn de kopieën van de inspraakreacties opgenomen.



2. Beantwoording inspraakreacties

In het onderstaande zullen de schriftelijke reacties kort en zakelijk worden samengevat en zal na iedere inspraakreactie het standpunt van het College van burgemeester en wethouders worden weergegeven:

1. De heer L. Achten, St.Gerlachusstraat 39, 6262 NH Banholt

Inspreker vraagt zich af waarom slechts 8 seniorenwoningen in Banholt zijn voorzien terwijl tijdens de Startconferentie 'Ouderenzorg in 2010' van 5 juli 2004 de indruk werd gewekt dat juist het gebied aan de zuidzijde van de Rijksweg uitermate geschikt is om voorzieningen ten behoeve van ouderen te realiseren.

Standpunt college:

Naast de 8 seniorenwoningen die in het plan zijn voorzien kunnen ook levensloopbestendige woningen binnen de uitbreidingslocatie 'Mheerderweg noord' worden gebouwd. Dit zijn woningen die bijvoorbeeld nu worden bewoond door starters en later geschikt kunnen worden gemaakt voor senioren. Omdat alle woningen kunnen worden uitgevoerd als levensloopbestendige woning bestaat de theoretische mogelijkheid dat alle 48 woningen voor senioren geschikt kunnen worden gemaakt. Een en ander zal echter ook van de marktvraag afhankelijk zijn.

De mening van inspreker dat tijdens de startconferentie de indruk werd gewekt dat juist het gebied aan de zuidzijde van de Rijksweg geschikt is om voorzieningen ten behoeve van ouderen te realiseren, kan het college niet delen. Tijdens de startconferentie is gesproken over de toekomstige vergrijzing en de als gevolg hiervan noodzakelijk te treffen voorzieningen. De kern Mheer is hierbij genoemd als mogelijke locatie voor een voorziening vergelijkbaar als het zorgsteunpunt in Cadier en Keer. Met name omdat in Mheer reeds bejaardenwoningen vergelijkbaar met de woningen in Cadier en Keer aanwezig zijn.

2. De heer H.H.M. Vossen, Hoeve Heihofweg 1, 6301 RB Valkenburg aan de Geul

Inspreker vreest dat de nieuwbouwplannen, waarbij 80% van het regenwater in de bodem wordt geïnfiltreerd, leiden tot erosie op de gronden die in eigendom zijn van inspreker.

Standpunt college:

In de berekeningen voor wat betreft het bergen en afvoeren van water is uitgegaan van een regenbui die eens per 25 jaar valt (in het verleden werd vaak gerekend met buien van eens per 10 of 15 jaar). De nieuwe rekennormen zijn in 2004 door het Waterschapsbedrijf Limburg als zodanig voorgeschreven en worden door gemeente Margraten gevolgd. Het hemelwater wordt via goten en hemelwaterriolen afgevoerd naar een grote buffer binnen het plangebied. De buffer kan de hoeveelheid water tot een bui van eens per 25 jaar volledig bergen. Erosie en uitspoeling naar het naastgelegen akkerland is dan ook niet aan de orde. Er is zelfs sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie waarbij het hemelwater afkomstig van de hoger gelegen velden onbelemmerd naar beneden kan stromen. Aangezien het in de huidige regelgeving ook gewenst is een doorkijk te geven naar buien die eens per 100 jaar vallen is ook dit aspect gezien. Bij dit soort extreme buien kan nog een gedeelte van de bui binnen de buffer worden geborgen. Daarnaast is voorzien dat het resterende hemelwater via een overloop, greppel of leiding kan afstromen via de onverharde weg Hagelslou naar de waterbuffer aan de Dalestraat. Het college kan de zorg van inspreker dat erosie zal optreden begrijpen, maar gezien de te treffen maatregelen niet delen.



3. De heer F.M.G.H. Frambach, De Haymestraat 34, 6269 CS Margraten

Inspreker geeft aan dat in het pand Bredeweg 6 naast het woonhuis nog een drietal wooneenheden aanwezig zijn. Inspreker verzoekt om het pand Bredeweg 6 conform de huidige situatie te bestemmen en vraagt in dit kader om een drietal aanvullende huisnummers (6a, 6b en 6c) toe te kennen.

Standpunt college:

Onderzoek in het kader van het project 'In Margraten staat een huis' heeft uitgewezen dat in het pand Bredeweg 6 naast de bestaande woning nog een drietal wooneenheden aanwezig zijn. Naar aanleiding van het verzoek van inspreker zal de plankaart worden aangepast in die zin dat een aanduiding op de plankaart zal verwijzen naar de aanwezige wooneenheden.

4. De heer J.J.F.M. Reumers, Bredeweg 27, 6262 NX Banholt

Inspreker is van mening dat een bouwmogelijkheid op het perceel gelegen aan de Bredeweg en kadastraal bekend als sectie A nr, 3481 niet is opgenomen. Inspreker is van mening dat uit eerder verkregen informatie van de gemeente is gebleken dat dit perceel een geschikte inbreidingslocatie is.

Standpunt college:

Het verzoek om een bouwtitel op de locatie op te nemen, dient te worden afgewezen. Het betreffende perceel is gelegen binnen de stankcirkel van het agrarisch bedrijf gelegen aan de Bredeweg/Hondsrugweg te Banholt. Het bouwen van nieuwe woningen binnen een stankcirkel is niet toegestaan.

Daarnaast is ter plaatse sprake van een karakteristieke overgang naar het landelijk gebied met een afnemende bebouwingsintensiteit. Toevoeging van bebouwing doet hieraan afbreuk. Overigens is in het geldende bestemmingsplan Kern Banholt voor het betreffende perceel geen bouwtitel opgenomen. Er is dan ook geen sprake van een vigerende bouwmogelijkheid.

5. Das Rechtsbijstand, namens de heer Lemmens, Mheerderweg 28 te Banholt

Inspreker geeft aan dat zijn perceel kadastraal bekend als sectie C, nummer 463 in zijn eigendom en onderdeel uitmakend van de achtertuin is bestemd als woningbouwlocatie. Inspreker gaat ervan uit dat dit op een vergissing berust en verzoekt de plangrens dusdanig te wijzigen dat daarin geen eigendommen van hem zijn opgenomen. Indien het wel degelijk de bedoeling van de gemeente is om het bewuste perceel binnen de begrenzing van het plan op te nemen, dan wil inspreker zich hier ernstig tegen verzetten.

Standpunt college:

Het bebouwingsvoorstel is overeenkomstig het verzoek van inspreker aangepast. Het betreffende perceel zal niet in het plangebied van de nieuwbouwlocatie worden opgenomen.

6. Fam. Thomassen, Mheerderweg 42, 6262 NC Banholt

De reactie van inspreker kan als onderstaand weergegeven worden samengevat. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de samenvatting zich beperkt tot de voor de bestemmingsplanprocedure relevante onderwerpen.

- a) De begrenzing is ter plaatse van de uitbreidingslocatie 'Mheerderweg noord' niet in overeenstemming met de bebouwingscontour zoals aangegeven in de 'partiele Streekplanherziening openruimte -en bufferzonebeleid Zuid-Limburg';
- b) Het bouwen van 48 woningen in Banholt is gelet op de afnemende vraag naar woningen niet reëel. Daarnaast kan door de uitbreidingslocatie te kantelen ruimschoots aan de behoefte worden voldaan;
- c) Inspreker vraagt zich af wat de juridische betekenis van de bestemming 'Woondoeleinden uit te werken' is;



- d) Het toekomstige bestemmingsplan heeft negatieve gevolgen voor het bedrijf van inspreker;
- e) In de bijlage 'Toegesneden lijst van bedrijfstypen' behorende bij de voorschriften ontbreekt de categorie 'verhuurbedrijf machines en werktuigen'. Inspreker wenst blijvend aanspraak te maken op de rechten die voortvloeien uit het 'besluit opslag en transportbedrijven milieubeheer';
- f) Door verlies van uitzicht zal er sprake zijn van planschade.

Standpunt college:

- a) Provinciale Staten hebben op 17 december 1999 de 'partiële Streekplanherziening openruimte -en bufferzonebeleid Zuid-Limburg' vastgesteld. In deze streekplanherziening is om alle kernen in Zuid-Limburg een rode lijn getrokken, de zogenaamde rode contour. Buiten deze contour mogen in principe geen nieuwe burgerwoningen of bedrijven worden gebouwd. Op 24 juni 2005 heeft Provinciale Staten van provincie Limburg echter de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid' vastgesteld. Hierin worden mogelijkheden geboden om in incidentele gevallen onder voorwaarden af te wijken van de rode contour. In het ontwerp bestemmingsplan zal de afwijking van de rode contour nader worden onderbouwd.
- b) Het uitbreidingsplan 'Mheerderweg noord' voorziet nu in circa 48 woningen. Dit is gebaseerd op de woningbehoefte, die is onderzocht door ETIL op grond waarvan de Volkshuisvestingvisie en volkshuisvestingsplan 1996-2010 zijn opgesteld. Hierin wordt overigens gesproken over een behoefte van 71 woningen voor Banholt. Het huidige aantal van 48 woningen is derhalve beduidend lager. Ook de provinciale richtcijfers voor de woningbouw geven een totale richtcijfercapaciteit van 54 woningen tot en met 2015 aan.
- c) Op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat het College van burgemeester en wethouders volgens in het bestemmingsplan opgenomen regels een gedeelte van dat plan moet uitwerken. Voor het bestemmingsplan Banholt betekent dit dat een gedeelte van de uitbreidingslocatie 'Mheerderweg noord' onder de bestemming 'Woondoeleinden, uit te werken' wordt gebracht. Op gronden met deze bestemming mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig een door het College van burgemeester en wethouders uitgewerkt plan. Juridisch betekent dit dat geen positieve bestemming met een directe bouwtitel zal worden opgelegd maar dat na uitwerking van een plan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan worden overgegaan tot woningbouw.
- d) Het bedrijf van inspreker valt onder het Besluit opslag- en transportbedrijven milieubeheer. Kort samengevat betekent dit dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van woningen van derden maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde mag bedragen en de maximale geluidbelasting 70 dB(A) etmaalwaarde mag bedragen. Uit het akoestisch onderzoek uitgevoerd door Witteveen+Bos (d.d. 23 februari 2005) is gebleken dat de 50 dB(A) contour als gevolg van het machineverhuurbedrijf is gelegen op circa 11,5 meter vanaf de grens van het bebouwingsvoorstel. De geluidsbelasting wordt met name veroorzaakt door voertuigbewegingen. Indien de nieuw te bouwen woningen op minimaal 11,5 meter vanaf de grens van het perceel van inspreker gelegen zijn, kan ter plaatse van de achtergevels van de te realiseren woningen worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Op basis van het bebouwingsvoorstel kan worden geconcludeerd dat de potentiële achtergevels minimaal op 11,5 meter vanaf de grens van voornoemd perceel zijn voorzien. Door het plegen van woningbouw binnen de uitbreidingslocatie 'Mheerderweg noord' zullen geen belemmeringen voor het bedrijf optreden.
- e) In de bedoelde bijlage worden slechts bedrijven genoemd die binnen een woonomgeving als Banholt kunnen worden toegelaten. Dit zijn bedrijven die vallen onder de milieucategorieën 1 en 2. Het bedrijf van inspreker valt onder de milieucategorie 3 en is derhalve niet in de lijst opgenomen. Het college is van mening dat dit niets afdoet aan de rechten van het bedrijf aangezien het met een positieve bestemming in het bestemmingsplan is opgenomen. Het huidige bedrijf kan derhalve gecontinueerd worden. Slechts indien een andersoortig bedrijf zich ter plaatse wilt vestigen, dient dit een bedrijf uit de toegestane milieucategorie te zijn.



- f) Het uitzicht van inspreker zal inderdaad veranderen. Het gebied 'Mheerderweg noord' is nu nog in gebruik als weiland. In de nieuwe situatie zijn op een afstand van circa 40 meter (van gevel tot gevel) woningen geprojecteerd. Echter bij de afweging van het persoonlijke belang van reclamant bij handhaving van het bestaande uitzicht tegen het belang van de volkshuisvesting, is het college van mening dat dit laatste belang toch zwaarder weegt. De locatie 'Mheerderweg noord' is na de vaststelling van de 'partiële Streekplanherziening openruimte –en bufferzonebeleid Zuid-Limburg' (het contourenbeleid) voor Banholt de laatste uitbreidingsmogelijkheid. In de onmiddellijke nabijheid van de kern van Banholt zijn geen aanvaardbare alternatieve locaties voorhanden. Indien inspreker van mening is dat hij door de voorziene woningbouw schade lijdt en een schadeclaim wenst in te dienen, staat hem dit vrij. Het college is echter van mening dat gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en de steeds schaarser wordende grond, niemand blijvende rechten kan ontlenen aan een bestaande planologische situatie, in dit geval vrij uitzicht.

7. De heer T.Peters en mevrouw N.Thomassen, Mheerderweg 44, 6262 NC Banholt

Inspreker is van mening dat realisering van het bestemmingsplan in zijn huidige vorm leidt tot verlies van levenskwaliteit, uitzicht en waardevermindering van zijn woning.

Standpunt college:

Het uitzicht van de inspreker zal inderdaad veranderen. Het gebied 'Mheerderweg noord' is nu nog in gebruik als weiland. In de nieuwe situatie zijn op een afstand van circa 40 meter (gevel tot gevel) woningen geprojecteerd. Echter bij afweging van het persoonlijke belang van reclamant bij handhaving van het bestaande uitzicht tegen het belang van de volkshuisvesting is het college van mening dat dit laatste belang toch zwaarder weegt. De locatie 'Mheerderweg noord' is na de vaststelling van de 'partiële Streekplanherziening openruimte –en bufferzonebeleid Zuid-Limburg' (het contourenbeleid) voor Banholt de laatste uitbreidingsmogelijkheid. In de onmiddellijke nabijheid van de kern van Banholt zijn geen aanvaardbare alternatieve locaties voorhanden. Indien inspreker van mening is dat hij door de voorziene woningbouw schade lijdt en een schadeclaim wenst in te dienen, staat hem dit uiteraard vrij. Het college is echter van mening dat gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en de steeds schaarser wordende grond, niemand blijvende rechten kan ontlenen aan een bestaande planologische situatie, in dit geval vrij uitzicht.

8. De heer Adriaens, Dalestraat 59, 6262 NP Banholt

Inspreker geeft aan dat de zienswijze niet zozeer bedoeld is om de toegekende bestemming aan te vechten maar om te kijken of met alle aspecten rekening is gehouden. Hierbij geeft inspreker aan dat een gedeelte van de hoeve wordt gebruikt als woonhuis en een ander gedeelte wordt gebruikt voor verhuur aan vakantiegasten (groepen van maximaal 7 personen). De stallen en de weilanden worden gebruikt ten behoeve van de huisvesting van 8 paarden 2 ezels. Na bestudering van het voorontwerp bestemmingsplan en meer specifiek artikel 16 'recreatieve doeleinden' en artikel 17 'verblijfsrecreatieve doeleinden', is inspreker van mening dat beide bestemmingen op zijn perceel van toepassing kunnen zijn. Inspreker verzoekt het gemeentebestuur daarom zich nogmaals te verdiepen in de vraag welke bestemming het beste bij de door hem gebedzigde activiteiten past.

Daarnaast geeft inspreker aan in de toekomst een carport (3,4x7m) naast de garage en aan de achterkant van het woonhuis een overkapping (4x6m) te willen realiseren, op het perceel kadastraal bekend als Margraten sectie T, nr. 244 wil inspreker een open stal ten behoeve van het stallen van paarden realiseren.

Standpunt college:

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft het pand de bestemming 'recreatieve doeleinden' gekregen. Op basis van de voorschriften behorende bij deze bestemming is de aanwezigheid van één bedrijfswoning en één logement ten behoeve van recreatief verblijf van ten hoogste 10 personen toegestaan. Daarnaast is in de voorschriften bepaald dat de als recreatieve doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve doeleinden op dagrecreatief en sportgebied. Het gebruik van



de gronden ten behoeve van het paardrijden is derhalve eveneens toegestaan. Het college is dan ook van mening dat de opgenomen bestemming het huidige gebruik niet in de weg staat en derhalve terecht is toegekend.

Met betrekking tot de toekomstige bouwplannen geldt, voor zover deze betrekking hebben op de carport en overkapping, dat bebouwing slechts binnen het daartoe toegekende bouwvlak mag worden opgericht. In het onderhavige geval is slechts de bestaande bebouwing in het bouwvlak opgenomen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het onwenselijk om het bouwvlak te vergroten omdat ter plaatse sprake is van een karakteristieke overgang naar landelijk gebied met een afnemende bebouwingsintensiteit. Toevoeging van bebouwing doet hieraan afbreuk.

Het perceel kadastraal bekend als Margraten, sectie T nr. 244 heeft een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheid. Met betrekking tot de bouw van een open stal ten behoeve van het stallen van paarden geldt dat dit binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' niet mogelijk is. Op gronden met deze bestemming mag op basis van de voorschriften niet worden gebouwd (absoluut bouwverbod). Op onderhavige locatie aan de rand van de kern is zoals reeds eerder aangegeven sprake van een afnemende bebouwingsintensiteit naar het buitengebied toe en tevens is er sprake van zicht op het achtergelegen buitengebied. Met het opnemen van extra bouwomstandigheden kan derhalve niet worden ingestemd.

9. De heer M.J.D. Houben, Past. Rohsstraat 23, 6262 NL Banholt

Inspreker valt op dat achter zijn woning aan de Past.Rohsstraat woningen buiten de contour zijn voorzien terwijl ten tijde van de aankoop van zijn woning in mei 2003 door de gemeente aan hem is medegedeeld dat het weiland achter zijn woning uitsluitend gebruikt zou mogen worden voor de aanleg van een weg en/of eventueel tuin voor de woningen gelegen binnen de rode contouren. Inspreker is van mening dat dit niet is toegestaan en is er zeker van dat dit leidt tot waardevermindering van zijn woning. Daarnaast is hij van mening dat een aantal van 45 nieuwe woningen voor Banholt aan de ruime kant is. Tevens is inspreker van mening dat bij het intekenen van de nieuwe woningen geen rekening is gehouden met de bestaande woningen.

Standpunt college:

In 2004 heeft de provincie een aanvang gemaakt met een herziening van het contourenbeleid. Ten tijde van de aankoop van de woning door inspreker was hierover niets bekend. Derhalve was de mededeling dat geen woningbouw zou mogen plaatsvinden op basis van het destijds vigerende beleid correct. Op 24 juni 2005 heeft Provinciale Staten echter de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid' vastgesteld. Hierin worden mogelijkheden geboden om in incidentele gevallen onder voorwaarden af te wijken van de rode contour. In het ontwerp bestemmingsplan zal de overschrijding van de rode contour nader worden onderbouwd.

Het uitbreidingsplan 'Mheerderweg noord' voorziet nu in circa 48 woningen. Dit is gebaseerd op de woningbehoefte, die is onderzocht door ETIL op grond waarvan de Volkshuisvestingvisie en Volkshuisvestingsplan 1996-2010 zijn opgesteld. Hierin wordt overigens gesproken over een behoefte van 71 woningen voor de gehele kern van Banholt. Het huidige aantal van 48 woningen is derhalve beduidend lager. Ook de provinciale richtcijfers voor de woningbouw geven een totale richtcijfer capaciteit van 54 woningen tot en met 2015 aan.

Bij het intekenen van de nieuwe woningen is rekening gehouden met het feit dat tussen de (potentiële) achtergevels van de woning (bouwvlak) van inspreker en het volgende perceel een ruimte van minimaal 8 meter gehandhaafd blijft als garantie voor een redelijke (achter)tuin en hiermee tevens een bepaalde mate van privacy gewaarborgd wordt.



10. Familie de Munter-Schrijnemakers, Mheerderweg 67, 6262 NE Banholt

De reactie van inspreker kan als volgt worden samengevat:

- a) Inspreker is van mening dat een aanzienlijk gedeelte van de nieuwbouwllocatie 'Mheerderweg noord' binnen de stankcirkel van het agrarisch bedrijf gelegen aan Mheerderweg 67 is geprojecteerd;
- b) Daarnaast vindt inspreker dat de opmerking op pagina 14 van de toelichting waarin wordt vermeld dat de kern Banholt en de directe omgeving daarvan geen natuurwaarden kent die vallen onder de soortenbescherming dan wel gebiedsbescherming van de Flora en Fauna wet niet juist;
- c) Inspreker vreest dat door de afvoer van water via de Hagelslou de erosie in het gebied toeneemt;
- d) Inspreker vraagt zich af voor wie gemeente Margraten gaat bouwen, voor mensen uit Banholt of voor andere doelgroepen.

Standpunt college:

- a) De stankcirkel van het agrarisch bedrijf bedraagt 100 meter. Op basis van het bebouwingsvoorstel van de nieuwbouwllocatie behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan Banholt kan worden geconcludeerd dat slechts één woning binnen de invloedsfeer van de stankcirkel is geprojecteerd. In de bestaande situatie liggen echter reeds stankgevoelige objecten binnen de stankcirkel van het agrarisch bedrijf waardoor al sprake is van een overbelaste situatie. Door het realiseren van de nieuwbouwllocatie 'Mheerderweg noord' zal het bedrijf geen onevenredig nadelige gevolgen ondervinden.
- b) Inspreker geeft terecht aan dat deze opmerking niet juist is. In het ontwerp bestemmingsplan zal deze alinea dan ook worden aangepast. Overigens zal ten behoeve van de uitbreidingslocatie 'Mheerderweg noord' nader ecologisch onderzoek worden verricht. De resultaten hiervan zullen eveneens in het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.
- c) In de berekeningen voor wat betreft het bergen en afvoeren van water is uitgegaan van een regenbui die eens per 25 jaar valt (in het verleden werd vaak gerekend met buien van eens per 10 of 15 jaar). De nieuwe rekennormen zijn in 2004 door het Waterschapsbedrijf Limburg als zodanig voorgeschreven en worden door gemeente Margraten gevolgd. Het hemelwater wordt via goten en hemelwaterriolen afgevoerd naar een grote buffer. De buffer kan de hoeveelheid water tot een bui van eens per 25 jaar volledig bergen. Erosie en uitspoeling naar het naastgelegen akkerland is dan ook niet aan de orde. Dit is zelfs een verbetering ten opzichte van de huidige situatie waarbij het hemelwater afkomstig van de hoger gelegen weiden nog onbelemmerd kan afstromen. Aangezien het in de huidige regelgeving ook gewenst is een doorkijk te geven naar buien die eens per 100 jaar vallen is ook dit aspect gezien. Bij dit soort extreme buien kan een klein gedeelte van de regenbui binnen de buffer worden geborgen. Daarnaast is voorzien dat het resterende hemelwater via een overloop, greppel of leiding kan afstromen via de veldweg Hagelslou naar de waterbuffer aan de Dalestraat. Het college kan de zorg van inspreker dat erosie zal optreden begrijpen maar gezien de te treffen maatregelen niet delen.
- d) Bij de uitgifte van kavels c.q. de verkoop van woningen wordt het ten tijde van de kavelluitgifte vigerende uitgiftebeleid van gemeente Margraten, te weten 'Beleidsnota Uitgifte Bouwkavels' en het 'Reglement Uitgifte Bouwkavels Gemeente Margraten' toegepast. Concreet betekent dit dat ingezetenen van gemeente Margraten die een bepaalde binding hebben met de gemeente voorrang krijgen bij de kavelltoewijzing. Met binding wordt bedoeld dat men minimaal 2 jaar in gemeente Margraten woonachtig is of is geweest of minimaal 2 jaar aangesloten voor tenminste 20 uur per week dan wel als eigenaar of firmant van een bedrijf werkzaam is in de gemeente.



11. Kerkbestuur RK Sint Gerlachus, Harmonie Amicitia Banholt, VV Banholtia, Jonkheid Banholt, Carnavalsvereniging Banholt

Insprekers verzoekt de gemeente in het bestemmingsplan Banholt de functie parkeervoorzieningen in voldoende mate in te vullen en over te gaan tot het realiseren van parkeerplaatsen en om een ondergrondse glaskak hiervan integraal onderdeel te laten uitmaken.

Standpunt college:

Hoewel het college begrip heeft voor de door insprekers aangedragen problematiek valt de aanleg van een parkeerplaats en glaskak niet binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is slechts faciliterend van aard en laat het gebruik van grond als parkeerplaats toe. De daadwerkelijke aanleg van een parkeerplaats is echter geen planologische aangelegenheid. Zoals reeds door wethouder Custers op de informatieavond is medegedeeld, zal nader onderzoek de noodzaak van een openbare parkeerplaats in Banholt moeten aantonen. Indien mogelijk ligt het dan uiteraard voor de hand om tevens een adequate voorziening ten behoeve van de inzameling van glas te treffen.

12. Harmonie Amicitia Banholt, p/a J.Roijen, Loverixplein 3, 6262 NW Banholt

Inspreker verzoekt om in het bestemmingsplan rekening te houden met de uitbreiding van de harmoniezaal aan de achterzijde waaraan reeds eind negentiger jaren mondeling door het college principemedewerking is toegezegd. Voor het overige zij verwezen naar het standpunt verwoord onder 11.

Standpunt college:

Naar aanleiding van het verzoek van inspreker zal de plankaart overeenkomstig het verzoek worden aangepast in die zin dat het bouwvlak aan de achterzijde met 2 meter zal worden vergroot.

13. Gezamenlijke reactie van Fam.Spronck-Pasmans, Mheerderweg 24, 6262 NC Banholt, Fam. Bendermacher-Nelissen, Mheerderweg 26, 6262 NC Banholt, Fam. Werlotte-Roijen, Past.Rohsstraat 5, 6262 NL te Banholt, Fam. Bruijnzeels-Wijnandts, Past.Rohsstraat 3, 6262 NL te Banholt

Insprekers verzoeken het verkavelingsvoorstel aan te passen in die zin dat de parkeerplaats ten behoeve van de starterswoningen komt te vervallen en de achtertuinen van insprekers grenzen aan de achtertuinen van de nieuwbouw woningen.

Standpunt college:

In het ontwerp bestemmingsplan zal het bebouwingsvoorstel overeenkomstig het verzoek van insprekers worden aangepast in die zin dat de parkeerplaats ten behoeve van de starterswoningen op die plaats zal komen te vervallen.



Verslag van de inspraakavond in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan Banholt

Datum: 18 januari 2005 20.00 uur te Margraten

Aanwezig: Wethouder mr. J.E.M. Custers
De heer B.P.M. Robberts (medewerker Ruimtelijke Ordening)
Publieke tribune (zie bijgevoegde presentielijst)

1. Opening

De wethouder opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen van harte welkom. Hij deelt mee dat de heer Robberts aanwezig is om het voorontwerp bestemmingsplan Banholt toe te lichten en eventuele vragen te beantwoorden. Na de pauze zal er gelegenheid zijn voor het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Ten behoeve van de verslaglegging circuleert een presentielijst. Het verslag zal aan de op de lijst vermelde aanwezigen worden toegestuurd.

2. Inleiding door de wethouder

In 1996 is gemeente Margraten gestart met het project 'Actualisering bestemmingsplannen'. Op dat moment maakte de gemeente gebruik van circa 85 bestemmingsplannen. Herziening van deze plannen was nodig. Daarom heeft de Raad besloten om het aantal bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van Margraten terug te brengen tot circa 20 bestemmingsplannen die modern, flexibel, transparant en uniform van opzet zijn. Dat heeft inmiddels geresulteerd in nieuwe bestemmingsplannen voor het Buitengebied, Sint Geertruid, Cadier en Keer en Mheer. Daarnaast is nog een aantal plannen (Schinkepoort, Aan de Fremme, Heiligerweg) voor het gebied rondom Margraten herzien. Momenteel dient nog een zestal nieuwe bestemmingsplannen te worden opgesteld, waarvan Banholt en Margraten dit jaar in procedure zullen worden gebracht. Met de voorbereidingen van de bestemmingsplannen voor de kernen Bemelen, Eckelrade, Noorbeek en Scheulder zal op korte termijn worden gestart. Het is de bedoeling dat rond eind 2006 de gehele actualisering van bestemmingsplannen is afgerond.

De kern Banholt heeft momenteel 4 vigerende bestemmingsplannen. Na vaststelling van het bestemmingsplan Banholt wordt dit teruggebracht naar één bestemmingsplan voor de gehele kern. Vorig jaar is de gemeente met de voorbereidingen voor dit bestemmingsplan voor Banholt gestart. Tijdens deze inspraakavond zal voor het eerst met de inwoners van Banholt worden gesproken over de plannen die de gemeente heeft met deze kern. Het voorontwerp is vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders en is behandeld in de commissie VROMM. Het plan ligt ter inzage van 6 januari 2005 tot en met 2 februari 2005. Na de ter inzage legging zal het plan opnieuw worden beoordeeld. Daarbij zullen zaken die inwoners inbrengen, worden meegewogen en zal worden bekeken of die verwerkt kunnen worden.

Het vervolg is een ontwerp bestemmingsplan dat wederom naar de commissie VROMM gaat voor advies. Na advies van de commissie wordt het plan aan de Raad voorgelegd die het vervolgens zal vaststellen. Vervolgens zal het plan aan de provincie worden toegezonden en zal Gedeputeerde Staten al dan niet haar goedkeuring aan (onderdelen van) het plan geven. Degene die tijdig een zienswijze heeft ingediend en van mening is dat zijn of haar belangen niet genoeg zijn gewogen in het besluit van de Raad, kan zijn bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Staten van Provincie Limburg. Daarna bestaat er nog een mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State.

De wethouder geeft het woord aan de heer Robberts voor een toelichting op het bestemmingsplan. Na de pauze is er ruimte voor het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Er zal een opname worden gemaakt ten behoeve van de verslaglegging.

3. Toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan en de procedure

De heer Robberts geeft een toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan. Daarbij zijn de volgende aspecten uitgebreid besproken.

Waarom een nieuw bestemmingsplan?

Momenteel zijn voor de kern van Banholt 4 bestemmingsplannen van toepassing. De thans geldende plannen dateren uit eind zeventiger, begin tachtiger jaren en zijn daarmee verouderd en verschillen van opzet. Daardoor kunnen in de praktijk situaties ontstaan waarbij de één wel een woninguitbreiding mag realiseren en de ander niet. Om dat te voorkomen is het wenselijk dat nieuwe huidige planologische inzichten in actuele uniforme bestemmingsplannen te vertalen.

Algemeen

Als standaard voor dit bestemmingsplan is het bestemmingsplan van Sint Geertruid genomen dat als eerste nieuwe plan naar aanleiding van het actualiseringstraject is opgezet. Dat wil zeggen dat de opzet van het bestemmingsplan Banholt grotendeels gelijk is aan het plan voor de kern Sint Geertuid. Hiervoor is gekozen vanuit het oogpunt van rechtszekerheid. Het bestemmingsplan heeft grotendeels een behorend karakter, wat wil zeggen dat zoveel mogelijk de bestaande situatie wordt vastgelegd. Daarnaast is in dit plan tevens de uitbreidingslocatie Mheerderweg noord opgenomen.

Hoe komt een bestemmingsplan tot stand?

Gestart wordt met het formuleren van uitgangspunten. Deze zijn in 1999 geformuleerd en vervolgens vervat in een startnotitie. Naast het gemeentelijk beleid wordt in de startnotitie aandacht besteed aan het rijks- en provinciale beleid waar bij bestemmingsplannen rekening mee moeten worden gehouden. Aansluitend vinden diverse onderzoeken plaats zoals bijvoorbeeld bodemonderzoeken, akoestische onderzoeken en wordt de kern ingemeten. Aan de hand van de geldende bestemmingsplannen wordt bekeken in hoeverre bestemmingen momenteel nog van toepassing zijn of indien noodzakelijk moeten worden aangepast. Daarna wordt de kern bezocht waarbij speciale aandacht uitgaat naar de bedrijven. Middels bedrijfsbezoeken worden de wensen en behoeften van de bedrijven geïnventariseerd. Waar mogelijk zal in het bestemmingsplan rekening worden gehouden met die wensen. Na de voorbereidingsfase wordt het eigenlijke bestemmingsplan (bestaande uit de plankaart, voorschriften en toelichting) in concept opgesteld. De toelichting is in grote lijnen vergelijkbaar met die van andere plannen alleen de voorschriften en uiteraard de plankaart verschillen vaak van elkaar. Het concept voorontwerp wordt intern getoetst en het eindresultaat (het voorontwerp) komt uiteindelijk in de inspraak. In deze fase bevindt het bestemmingsplan zich nu.

(Nieuw)bouwmogelijkheden in Banholt binnen de bestemming Woondoeleinden

Nieuwbouw mag in principe alleen plaatsvinden binnen de door de Provincie vastgestelde rode contouren. Binnen de kern zijn 3 vigerende bouwmogelijkheden overgenomen uit de oude momenteel geldende bestemmingsplannen. Deze zijn in handen van particulieren dus ook afhankelijk van initiatieven van deze kant of deze al dan niet worden ingevuld. Daarnaast is in het plan een mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden een woning binnen de bestaande bebouwing te realiseren. Voor bestaande woningen zijn er waar mogelijk uitbreidingsmogelijkheden opgenomen en kunnen in een bijbouwvlak ook weer onder voorwaarden bijgebouwen worden opgericht. Binnen de uitbreidingslocatie Mheerderweg noord zijn 48 nieuwe woningen voorzien.

Achtereenvolgens worden het provinciaal contourenbeleid, uitbreiding van bestaande woningen, nieuwe woningen in bestaande bebouwing en de nieuwbouwlocatie Mheerderweg noord nogmaals uitgebreid besproken. Alleen hetgeen is gezegd over de uitbreidingslocatie Mheerderweg noord zal in dit verslag nogmaals worden weergegeven.

De uitbreidingslocatie Mheerderweg Noord

Binnen de kern Banholt is de enige uitbreidingsmogelijkheid voorzien naast het voetbalveld in het gebied noordelijk van de Mheerderweg gelegen. De gemeente is voornemens om daar 27 vrijstaande woningen en 13 halfvrijstaande en/of geschakelde woningen waarvan 5 starters woningen te



realiseren. Daarnaast heeft het college besloten om 8 seniorenwoningen toe te voegen. Deze zullen worden gebouwd als grondgebonden woning in de vorm van patio's. In totaal zijn in de toekomst 48 woningen in Banholt voorzien. De locatie Mheerderweg is door het contourenbeleid de enige uitbreidingsmogelijkheid in Banholt. Inbreiding binnen de kern (achter het agrarisch bedrijf aan Mheerderweg 6) is momenteel niet mogelijk vanwege milieubelemmeringen die ter plaatse aanwezig zijn.

Uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven

Aan de hand van de bedrijfsbezoeken is onder andere de uitbreidingsbehoefte bij bedrijven geïnventariseerd. Waar mogelijk is met de wensen van de bedrijven rekening gehouden in het bestemmingsplan. Onder voorwaarden kunnen bij bedrijfsbeëindiging eventueel nieuwe bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' worden gevestigd. Daarnaast is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen in 'Woondoeleinden'.

Notitie illegale bedrijvigheid

In 2003 is de notitie illegale bedrijvigheid vastgesteld. In deze notitie is het beleid ten aanzien van illegale bedrijvigheid vastgelegd. In de notitie wordt onderscheid gemaakt in 4 situaties. Tegen illegale bedrijven die na 1 januari 2003 van start zijn gegaan wordt handhavend opgetreden. Legale bedrijvigheid wordt positief bestemd met uitzondering van categorie 3 bedrijven die beperkt positief worden bestemd. Indien een illegaal bedrijf kan aantonen dat het reeds voor 1 januari 2003 aanwezig was, wordt het onder persoonsgebonden overgangsrecht gebracht. Indien blijkt dat een bedrijf niet in de kern kan worden gehandhaafd dient voor een dergelijk bedrijf (op vrijwillige basis) een verplaatsingstraject te worden ingezet. Hiertoe zal de gemeente verplaatsingsbeleid dienen te formuleren dan echter nog nader zal worden vormgegeven.

Bestemmingsplan procedure

De gehele bestemmingsplan procedure wordt nogmaals in het kort uitgelegd.

De voorzitter schorst de vergadering rond 21.00 uur voor 15 minuten.

De voorzitter heropent de vergadering om 21.15 uur.

4. Vragen/opmerkingen aanwezigen

De wethouder stelt voor om de vragenronde te beginnen met het beantwoorden van een tweetal vragen die eerder via e-mail zijn binnengekomen. Hij geeft aan dat het vanavond met name de bedoeling is vragen over de grote lijnen van het bestemmingsplan te beantwoorden. Vragen in detail over de eigen woning kunnen beter rechtstreeks op een later tijdstip aan de heer Robberts worden gesteld.

Via e-mail heeft **de heer Sleijpen** gevraagd of in het nieuwbouwplan ook aan een plek voor jongeren is gedacht.

De wethouder geeft aan de hand van de kaart aan dat een speelvoorziening is voorzien waar jongeren zich kunnen vermaken. Hoewel het uiteraard niet de bedoeling is dat het een hangplek wordt.

De heer Collijn heeft per e-mail gevraagd of meer kan worden gezegd over de voorziene starterswoningen en meer concreet wanneer ze worden gebouwd, wie wordt toegelaten, wie ze mag kopen en of ze allemaal in een keer worden gebouwd.

De wethouder geeft aan dat op initiatief van de Raad in alle kernen starterswoningen dienen te worden gerealiseerd. Starters zijn mensen die voor het eerst toetreden op de woningmarkt. De starterswoningen moeten voldoen aan een aantal eisen. Het is de bedoeling dat ze in een keer worden gerealiseerd. Wanneer precies met de bouw gestart gaat worden is afhankelijk van het verloop van de verdere procedure.



Na beantwoording van de vragen gaat de wethouder in op de nieuwbouwlocatie Mheerderweg noord. Hij geeft hierbij aan dat de gemeente niet van plan is om de woningen in het gebied in een keer te realiseren maar dat wordt gekeken naar de woningmarkt en dat een fasering in de uitgifte zal worden aangebracht. Een fasering voor de komende 10 jaar is noodzakelijk omdat de verwachting is dat de woningen niet in een keer kunnen worden afgezet bij inwoners van Banholt. In Banholt ligt de behoefte aan woningen de komende 10 jaar rond 50 woningen die vanuit de natuurlijke aanwas vanuit de kern Banholt moet worden ingevuld.

Wethouder Custers geeft aan dat de fasering mede is aangebracht naar aanleiding van een ingebrachte zienswijze om op die manier rekening te houden met alle belangen. Het college heeft besloten om een fasering aan te brengen in het nieuwbouwplan. Aan de hand van het verschil tussen het reeds positief bestemde deel (het rechter deel) van de uitbreidingslocatie dat de bestemming 'Woondoeleinden' heeft en het deel van de uitbreidingslocatie dat de bestemming 'Woondoeleinden, uit te werken' heeft gekregen wordt de fasering in beeld gebracht. In principe kan het deel met de positieve bestemming in één keer worden gerealiseerd maar ook dit zal afhankelijk zijn van de behoefte. Om het linker gedeelte te kunnen realiseren dient een aparte procedure te worden doorlopen.

Vanuit de aanwezigen wordt opgemerkt dat een aantal woningen binnen het agrarisch gebied is gesitueerd en dat moet worden uitgegaan van de rode contour zoals de provincie die heeft vastgesteld. Ter verduidelijking wordt aan de hand van de plankaart wordt nogmaals het onderscheid tussen de eerste en tweede fase aangeduid. Naar aanleiding hiervan wordt door de aanwezigen opgemerkt dat hiervoor nog geen toestemming door de provincie is gegeven.

De heer Robberts geeft aan dat het bestemmingsplanprocedure zich momenteel in de voorontwerpfase bevindt. Het voorliggende plan zal ter advisering aan de provincie worden verzonden. Na het advies van de provincie zal pas duidelijk zijn of zij kunnen instemmen met het bouwen van woningen buiten de contour. Het is inderdaad correct opgemerkt dat woningen buiten de contour zijn geprojecteerd. Dit is echter niet zonder reden gebeurd en heeft ermee te maken dat het contourenbeleid in de huidige vorm wordt herzien. De contouren blijven onverkort gehandhaafd met dat verschil dat door de provincie aan gemeenten meer mogelijkheden worden geboden om ontwikkelingen buiten de contouren mogelijk te maken.

De wethouder geeft aan dat niet teveel van het nieuwe contourenbeleid moet worden verwacht. Hij concludeert dit naar aanleiding van een aantal gesprekken die hij heeft gehad met gedeputeerde Driessen van de Provincie Limburg. Hieruit werd duidelijk dat het met name om kleinschalige ontwikkelingen gaat die het nieuwe contourenbeleid mogelijk zouden kunnen maken. Indien je als gemeente grote ontwikkelingen buiten de contour wilt realiseren dan dien je dit goed te beargumenteren. Voor wat betreft dit laatste gaat het dan om kernen waar momenteel geen woningbouw meer is toegestaan, zoals de kernen Eckelrade en Scheulder. In die kernen zou je met de oprekking van het contourenbeleid in de toekomst weer een aantal woningen mogen bouwen. Overigens is naar aanleiding van bezwaren tegen de huidige vorm van de uitbreidingslocatie met de provincie gesproken over het kantelen van de contour. Dit laatste was voor de provincie echter onbespreekbaar. Derhalve is tevens gesproken over het bouwen buiten de contour en daarover is door de gedeputeerde aangegeven dat een aantal zaken mogelijk worden als in april 2005 het nieuwe contourenbeleid zal worden vastgesteld.

De heer Lemmens is van mening dat rekeninghoudend met een gemiddelde gezinsgrootte van 3 personen per huishouden, 150 mensen op de nieuwbouwlocatie dienen te worden gehuisvest. Hij vraagt zich af waar de gemeente deze mensen vandaan haalt indien de doelgroep 'inwoners van Banholt' is.

De wethouder geeft aan dat de gemeente zich baseert op behoefteonderzoeken die eens in de zoveel jaren worden gedaan. In Margraten is een dergelijk onderzoek in 1999 voor alle kernen uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de komende tijd in Banholt behoefte is aan 35 tot 45 woningen. Daarvan is bij dit plan ook uitgegaan en als zodanig in het plan verwerkt. Natuurlijk is het zo dat de woningmarkt op dit moment stagneert. Dit heeft te maken met het feit dat het economisch



wat minder gaat en mensen terughoudend zijn met het doen van grote uitgaven. Hoewel er momenteel door de economische situatie sprake is terugval in de vraag naar woningen maakt de wethouder zich geen zorgen dat de woningen niet verkocht zullen worden. Mocht blijken dat er weinig vraag is naar woningen dan zullen deze ook niet gerealiseerd worden, maar worden deze in de tijd doorgeschoven.

De heer Lemmens blijft ondanks het antwoord van de wethouder bij zijn vraag. Hij is van mening dat de gemeente moet kunnen aantonen dat er in Banholt behoefte aan bijna 50 woningen is of anders moet toegeven dat niet wordt gebouwd voor inwoners van Banholt maar voor een andere sector.

De wethouder antwoordt dat de gemeente zeker niet voor een andere sector bouwt. De berekeningen die zijn gemaakt geven de behoefte aan voor Banholt en zijn uit een objectief onderzoek naar voren gekomen. Het provinciale volkshuisvestingsonderzoek kwam ongeveer op een zelfde aantal uit. Naar mening van de gemeente kloppen die cijfers. De constatering dat het aantal burgers in Banholt met 150 mensen toeneemt is niet helemaal reëel. Er zijn immers ook mensen die elders gaan wonen die nu nog bij de ouders wonen of mensen die nu nog met tweeën wonen en weer zelfstandig willen wonen. Het is dus ook een kwestie van het invullen van een verschuiving die in een kern door diverse ontwikkelingen kan ontstaan. In de uitbreidingslocatie zijn bijvoorbeeld ook seniorenwoningen opgenomen. In de praktijk is het dus mogelijk dat mensen hun huidige woning verlaten voor een seniorenwoning en waarvan het nog maar de vraag is of hun woning aan iemand uit Banholt verkocht gaat worden. Ook hiermee is rekening gehouden in deze plannen. Binnen Banholt is behoefte aan 8 seniorenwoningen, wat in principe zou kunnen betekenen dat binnen de bestaande woningvoorraad 8 woningen kunnen worden verkocht aan mensen van buiten Banholt.

De vraag of de seniorenwoningen koop- of huurwoningen worden is afhankelijk van de markt. Op het moment dat er een grote vraag is naar huurwoningen en er een investeerder is die huurwoningen wil realiseren, waarbij we in eerste instantie aan Woonpunt gedacht moet worden, zullen huurwoningen worden gerealiseerd. Is er echter een grotere vraag naar koopwoningen dan zullen uiteraard koopwoningen worden gerealiseerd.

De heer Achten geeft een uitgebreid betoog met de strekking dat in Banholt slechts 8 seniorenwoningen zijn voorzien, terwijl tijdens de startconferentie 'Ouderenzorg Margraten 2010' juist werd verteld dat het gebied aan de zuidzijde van de Rijksweg uitermate geschikt is om voorzieningen ten behoeve van ouderen te realiseren.

De wethouder legt uit dat de Raad in een beleidsnota heeft vastgesteld dat in principe voor vier doelgroepen dient te worden gebouwd. Deze groepen zijn: starters, doorstromers, senioren en overigen. Voor die vier groepen moet op basis van de beleidsnota in gelijke delen worden gebouwd, dus steeds een kwart met een afwijking van 10% als bandbreedte die in acht moet worden genomen. Met 8 seniorenwoningen zit de gemeente aan de onderkant van die bandbreedte. Aan de andere kant is het zo dat er ook levensloopbestendige woningen kunnen worden gebouwd. Dit zijn woningen die bijvoorbeeld nu worden bewoond door starters en later door senioren. Wanneer nauwkeuriger naar het plan wordt gekeken, blijkt dat er voor senioren meer mogelijkheden zijn dan alleen de 8 seniorenwoningen die zijn opgenomen in het plan. Alle woningen kunnen immers worden uitgevoerd als levensloopbestendige woning. Theoretisch betekent dit dat alle 48 woningen voor senioren geschikt kunnen zijn.

De heer Achten wenst kort op het antwoord van de wethouder te reageren en geeft aan dat in de folder niet wordt aangegeven dat ook levensloopbestendige woningen kunnen worden gebouwd. Daarnaast is hem niet duidelijk wat een levensloopbestendige woning precies inhoudt.

Volgens **de wethouder** is een levensloopbestendige woning een woning waar je een heel leven lang in kunt blijven wonen. Ter aanvulling wordt vermeld dat de Raad aan het College van burgemeester en wethouders opdracht heeft gegeven om te kijken naar mogelijkheden voor levensloopbestendige woningen, omdat de woningbouw in Zuid Limburg zich over 10 jaar in een ander fase zal bevinden. De verwachting is namelijk dat tegen die tijd het percentage senioren weer gaat afnemen en er dan weer een grotere behoefte is aan woningen voor starters en woningen voor gezinnen. Dit is echter niet iets wat nu aan de orde is.



De heer Achten is van mening dat door de verbeterde gezondheidszorg senioren alleen maar ouder worden en de top van het percentage bejaarden pas in 2040 zal worden bereikt. En dus niet zoals de wethouder aangeeft over 15 jaar.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Mevrouw de Munter stelt een vergelijkbare vraag als de heer Lemmens en vraagt zich af voor wie de gemeente wil gaan bouwen. Volgens haar worden de starterswoningen duurder dan 170.000 euro. Zij heeft vernomen dat starters minimaal 10 jaar in dergelijke woningen moeten blijven wonen omdat anders een boete zal worden opgelegd. Binnen die 10 jaar vindt echter wellicht gezinsuitbreiding plaats waardoor starters zouden moeten verhuizen naar een grotere woning. **Mevrouw de Munter** is echter van mening dat deze woningen onbetaalbaar zijn voor mensen van Banholt terwijl door de wethouder is aangegeven dat de gemeente gaat bouwen voor inwoners van Banholt.

Volgens **de wethouder** kan hij de vraag of mensen van Banholt de woningen wel of niet kunnen betalen niet beantwoorden. Hij wil echter in het kort refereren aan hetgeen eerder aan **de heer Lemmens** is verteld en waarin heel uitgebreid is beargumenteerd waarom volgens de gemeente, de externe deskundigen en de provincie in ieder geval woningen nodig zijn. **De wethouder** wil wel een misverstand uit de wereld helpen over de prijs van de starterswoningen. Hij geeft aan niet te hebben gezegd dat de prijs 170.000 euro zal zijn maar dat in de kern van Margraten de prijs van starterswoningen tussen de 160.000 euro en 170.000 euro ligt. Dit heeft echter te maken met de specifieke kwaliteitseisen waaraan woningen in Schinkepoort moeten voldoen. Hij gaat ervan uit dat de prijzen van de woningen in Banholt meer in de lijn liggen van de prijzen van starterswoningen in Sint Geertruid en Mheer en dan moet gedacht worden aan prijzen tussen 150.000 euro en 160.000 euro.

Mevrouw de Munter is van mening dat de wethouder zojuist wel heeft gezegd dat de prijzen voor starterswoningen in Mheer 165.000 euro en meer bedragen. Met de huidige inflatie afgezet tegen de tijd waarin wordt gebouwd zullen volgens haar de prijzen zeker rond 170.000 euro en nog hoger uitkomen.

Mevrouw de Munter vindt dat steeds wordt geroepen dat de gemeente gaat bouwen ten behoeve van de doelgroepen en inwoners van Banholt. Volgens haar is dat echter niet in het plan terug te vinden. Zij is van mening dat de gemeente gokt op het huisvesten van 45 -tot 55 plussers terwijl in de provinciale woonvisie wordt gesproken van vergrijzing. Volgens haar wordt de vergrijzing in Banholt alleen maar groter en nemen de problemen op dat gebied alleen maar toe.

Wethouder Custers geeft aan nergens op te willen gokken. De gemeente moet zich houden aan de gegevens die zij tot haar beschikking heeft. Op basis van die gegevens wordt door de gemeente beleid geformuleerd. De Raad heeft gezegd dat moet worden gebouwd voor de woonbehoefte van Banholt. Dit betekent dat er de komende 10 jaar minimaal 35 woningen gebouwd moeten worden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn het overigens meer woningen geworden om tot een betere afronding van het gebied te komen. Nu zijn er 48 woningen voorzien. Of deze binnen 10 jaar gebouwd zullen worden, is maar de vraag. Op het moment dat de woningvraag bijvoorbeeld inzakt vanwege economische factoren, zal de gemeente temporiseren in haar aanpak. Op het moment dat de economie weer aantrekt en mensen bereid zijn te investeren, zal naar mening van de gemeente ook de vraag naar woningen weer aantrekken. Op dit moment wordt dan ook alleen gerealiseerd wat daadwerkelijk kan worden verhuurd of verkocht. Hiermee is door de gemeente in de financiële opzet van het plan al rekening gehouden om te voorkomen dat er een tekort dreigt te ontstaan wanneer de kavels niet binnen 2 of 3 jaar zullen worden verkocht. Gelet op de beschikbare gegevens is de gemeente van mening dat de kavels binnen een periode van 10 a 15 jaar verkocht kunnen zijn.

De heer Sleijpen vraagt hoe groot de kavels zullen worden en wie er mag bouwen. Daarnaast wil hij weten of door de gemeente zelf wordt gebouwd en of men zelf mag kiezen wat wordt gebouwd.

De heer Robberts geeft aan dat de kavelgrootte binnen het plan rond 450m² ligt, met uitzondering van de starterswoningen, die een kavelgrootte van 200m² hebben. De seniorenwoningen zullen vrij ruim zijn, maar hebben een kleinere tuin, omdat het plan uitgaat van patiowoningen.



De heer Sleijpen vraagt hoeveel de kavels zullen gaan kosten.

De heer Robberts geeft aan dat binnen de gemeente een uniforme grondprijs geldt van € 220,- per vierkante meter.

De wethouder vult hierbij aan dat de gemeenteraad die uniforme grondprijs inderdaad heeft vastgesteld op € 220,-. Dit lijkt op het eerste gezicht een behoorlijk bedrag. Dit is echter gebaseerd op de huidige prijzen van koopwoningen binnen de gemeente Margraten. Deze ligt gemiddeld op circa € 600,- per vierkante meter. Dit is ook de reden waarom de gemeente de grondprijs tijdelijk heeft bevroren. Met betrekking tot de vraag wie er mag bouwen en of de gemeente zelf woningen gaat bouwen, geeft de wethouder aan dat in principe de gemeente niet zelf bouwt, maar indien blijkt dat er behoefte is aan huurwoningen, deze meestal door Woonpunt worden gerealiseerd. Er worden in principe geen verplichtingen voor aannemers opgelegd.

De heer Sleijpen vraagt of dit betekent dat er dus geheel vrijblijvend mag worden gebouwd.

De wethouder gaat ervan uit dat dit in principe mogelijk is, maar natuurlijk wel binnen de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

De heer Sleijpen vraagt wat er gebeurt met de patio- en de starterswoningen, als de kavels aan de rechterhelft van het plangebied niet verkocht worden. Hij denkt dat het prijzig zal zijn om een bouwkaft te kopen en vraagt zich af of in dat geval meer of minder senioren -en starterswoningen worden gebouwd.

De wethouder antwoordt dat de gemeente hierin heel flexibel is, want de verkavelingsschets is nog slechts een voorstel en vooralsnog niet bindend. De verkaveling kan aangepast worden aan de woonwensen. Zeker is wel dat de rechterhelft uiteindelijk ook bebouwd zal worden, maar zoals gezegd kan het college nog tot een andere verkaveling besluiten.

De heer Sleijpen constateert dat de indeling van de uitbreidingslocatie dus nog niet vaststaat.

De wethouder geeft aan dat de gemeente het plan in principe conform de verkavelingsschets wil gaan uitvoeren. Mocht echter blijken dat er in plaats van 5 bijvoorbeeld 10 starterswoningen benodigd zijn, dan kan het verkavelingsvoorstel hierop worden aangepast.

De heer Sleijpen vraagt of de kavelprijs niet omlaag kan.

De wethouder legt uit dat het vaststellen van de grondprijs een bevoegdheid van de gemeenteraad is.

De heer Houben vraagt of het juist is wanneer hij stelt dat de kavels niet even groot hoeven te zijn en dat ze dus bijvoorbeeld in diepte kunnen verschillen?

Wethouder Custers geeft aan dat er in principe nog heel weinig echt vastligt. Het verkavelingsvoorstel geeft zoals gezegd slechts een situatie aan die de gemeente wenselijk vindt. Mochten nieuwe ontwikkelingen en inzichten de gemeente daartoe nopen dan kan op alle mogelijke manieren nog iets aan de verkaveling worden gewijzigd.

De heer Lemmens vraagt hoe en wanneer de gemeente gaat vaststellen wat de woonbehoefte op dat moment is.

De wethouder antwoordt dat de gemeente beschikt over een lijst met woningzoekenden voor alle kernen van gemeente Margraten. De mensen op die lijst worden aangeschreven met de vraag of men geïnteresseerd is in een kavel in Banholt en zo ja welke. Dit wordt geïnventariseerd en vervolgens bekijkt de gemeente of ze in aanmerking komen. De gemeente is hierin echter zeer flexibel. De wethouder verwijst naar de situatie in Sint Geertuid waar een viertal kavels overbleven na de eerste peiling van de doelgroepen. Het college heeft toen besloten om de vierde doelgroep overigen te enquêteren en uiteindelijk is een aantal van deze kavels alsnog verkocht.

De heer Lemmens denkt dat het verstandig is om mensen aan te schrijven die zich nooit hebben ingeschreven. Hij verwacht dat veel senioren dat waarschijnlijk nooit gedaan hebben en niet weten dat dit gaat komen. Hij vindt het de plicht van de gemeente om mensen goed te informeren.

De wethouder geeft aan dat dit niet de gebruikelijke gang van zaken is en dat dit ook niet doenlijk is, aangezien ook mensen met een economische binding of mensen die vanuit het verleden een binding hebben met gemeente Margraten in Banholt mogen bouwen en die mensen zijn niet te lokaliseren. Daarom publiceert de gemeente de bouwkavels op de gemeentelijke pagina in Heuvelland Aktueel (en op de gemeentelijke website). Geïnteresseerden kunnen daarop inschrijven, waarna de gemeente de lijst uitwerkt. Overigens is de lijst van geïnteresseerden vele malen groter dan de 48 woningen die voorzien zijn in Banholt.

De heer Sleijpen verwacht dat de lijst dus niet meer actueel is, want er staan waarschijnlijk ook mensen op die reeds een woning hebben gekocht. Hij vraagt zich of iemand voorrang krijgt die vanuit Maastricht naar Banholt wil verhuizen?

De wethouder kan dit moeilijk bepalen, omdat men in doelgroepen wordt ingedeeld. De lijst houdt de gemeente overigens wel actueel door de mensen op die lijst staan, om de twee jaar aan te schrijven met de vraag of men op de lijst wilt blijven staan. Wordt de brief niet wordt beantwoord, dan wordt men van de lijst verwijderd. Indien iemand op derde plaats op de lijst van woningzoekenden staat, wil dat niet zeggen dat degene ook als één van de eersten in aanmerking komt voor een kavel. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat de gemeente in de eerste fase 5 starterswoningen en 5 seniorenwoningen uitkeert. Indien degene niet tot deze doelgroep behoort komt hij of zij niet als eerste voor een kavel in aanmerking.

De heer Sleijpen begrijpt dit, maar vraagt hoe het zit als je niet tot de doelgroep, starter, doorstromer of senior behoort, maar afkomstig bent uit een ander dorp maar wel binding hebt met Banholt.

De wethouder geeft aan dat men dan onder de groep overigen zou kunnen vallen.

Inspreker (onbekend) vraagt hoe diep de tuinen van de starterswoningen worden.

De heer Robberts geeft aan dat in het voorliggende verkavelingsvoorstel de tuinen vanaf de achtergevel een diepte van circa 15 meter zullen hebben.

De wethouder vult aan dat er bij starterswoningen sprake moet zijn van een maximale oppervlakte van 200 m² per perceel.

Mevrouw de Munter vraagt zich af wat er over 10 jaar gebeurt, ervan uitgaande dat alle woningen worden verkocht. De houdbaarheid van het bestemmingsplan is 10 jaar en de provincie doet volgens de wethouder moeilijk over het bouwen buiten de rode contour. Zij denkt dat over 10 jaar de starters kinderen hebben en doorgeschoven zijn naar een andere woning en de rest van de woningen zit vol met 55 plussers. De vergrijzing in Banholt neemt volgens haar toe, alles zit op slot en de leefbaarheid, een speerpunt van beleid van de gemeente, gaat helemaal kapot, want zonder jeugd geen toekomst.

De wethouder is het niet eens met mw. de Munter. De gemeente probeert juist de leefbaarheid te behouden door het realiseren van een aantal woningen. Volgens de wethouder wordt de leefbaarheid niet alleen door jongeren bepaald, maar ook door bijvoorbeeld senioren, de aanwezigheid van een bank, supermarkt, school, etc. Hij onderschrijft de mening van de inspreker dan ook niet.

Mevrouw de Munter antwoordt dat zij denkt dat Banholt over 10 jaar enorm in de problemen zit, want dan zijn in Banholt geen bouw mogelijkheden meer. Er zijn dan slechts vijf starterswoningen, waardoor de school kan sluiten. De 55 plussers zijn dan inmiddels 65, terwijl er geen voorzieningen zijn voor hen in Banholt. Zij is van mening dat dit plan voor zowel jonge als oude bewoners van Banholt bedoeld moet zijn en dat hierbij gefaseerd te werk moet worden gegaan, want dit is volgens haar de laatste bouw mogelijkheid in het Nationale landschap Zuid-Limburg voor de kern Banholt.

De wethouder kan niet in de toekomst kijken, maar is het niet helemaal oneens met de insprekker na deze uitleg. Het uitbreidingsplan moet in ieder geval gefaseerd worden uitgevoerd.

Mevrouw de Munter stelt dat een visie toch minstens 20 jaar mee moet kunnen.

De wethouder geeft insprekker hierin gelijk, maar stelt voor dat zij voor de aardigheid de visies over dit gebied uit 1960 eens erbij zou moeten nemen en die nu eens projecteren op de huidige situatie. Dan wordt duidelijk dat het onmogelijk is geweest om te voorspellen wat er allemaal gebeurd is in de maatschappij en deze omgeving. De gemeente heeft net zo goed slechts beperkte mogelijkheden om de toekomst te voorspellen over hoe zij denkt dat Banholt er over 10 jaar uitziet.

De heer Lemmens geeft hierop aan dat de wethouder zegt dat hij niet vooruit kan kijken maar blijkbaar leunt de gemeente wel op plannen van 7 à 8 jaar geleden. Als de gemeente dus het lief heeft om te zeggen dat dit plan is gebaseerd op onderzoek van bijna 10 jaar oud vindt inspreker dat er reden te meer is om dat onderzoek te herzien en te kijken of er een goede onderbouwing is, voordat u dit plan ontwikkelt met alle risico's en gevolgen van dien.

De wethouder denkt dat inspreker hem verkeerd heeft begrepen. Hij geeft aan dat hij gezegd heeft, dat een termijn van 10 jaar te overzien is, gebaseerd op de feiten en onderzoeken, waarover de gemeente beschikt en waarop de gemeente haar beleid baseert. De periode daarna is ook voor de gemeente moeilijk te overzien. Op dit moment is voor de gemeente duidelijk dat er een bepaalde woonbehoefte bestaat, waar rekening mee moet worden gehouden. Kortom de wethouder kan niet voorspellen hoe het beleid over 20 jaar zal zijn. Wellicht dat er dan kansen zijn die de leefbaarheid nog meer kunnen bevorderen en die iedereen zo graag wil behouden. Anderzijds kan het net zo goed zijn dat in het kader van de aanwijzing als Nationaal landschap strengere regels komen ten aanzien van bouwen. In dat laatste geval moet er wellicht weer een andere oplossing gezocht worden, bijvoorbeeld in de vorm van inbreiding binnen de bestaande kern in plaats van uitbreiding.

Inspreker (onbekend) vraagt of door de gemeente nog is nagedacht over een parkeervoorziening nabij de kerk.

De wethouder stelt dat parkeren in het centrum van alle kernen een probleem vormt. Ten aanzien van nieuwbouwlocaties is de gemeente gebonden aan bepaalde parkeernormen, die zijn vastgesteld door de overheid. Daaraan wordt in het uitbreidingsplan voldaan. In de bestaande kern van Banholt geldt deze parkeernorm niet en dat kan dus ook niet via het bestemmingsplan worden geregeld. De wethouder geeft aan dat dit ook niet tot zijn portefeuille behoort, maar tot die van wethouder Beckers. Hij kan wel reeds mededelen dat in de zomer een onderzoek naar de parkeerbehoefte zal worden gedaan.

De heer Hermans vraagt waarom de gemeente maar voor één ontsluitingsweg kiest en niet voor een tweede ontsluiting langs het voetbalveld.

De heer Robberts geeft aan dat de reden daarvoor eigenlijk vrij eenvoudig is. De gronden waar de ontsluitingsweg over zou moeten lopen zijn niet allemaal in eigendom van de gemeente.

De heer Hermans vraagt of het dus alleen met geld te maken heeft.

De heer Robberts legt uit dat ook dat aspect meespeelt, omdat indien zou worden gekozen voor een dergelijke tweede ontsluiting relatief veel infrastructuur zou moeten worden aangelegd ten opzichte van het aantal vierkante meters uit te geven grond. Het gevolg is dat deze extra kosten drukken op de exploitatie van de uitbreidingslocatie.

Inspreker (onbekend) vraagt of de grondprijs over 10 jaar nog steeds € 220,- is.

De wethouder antwoordt dat volgend jaar de grondprijzen in ieder geval worden geïndexeerd met het inflatiepercentage en daarom licht stijgen. Zoals al eerder werd gezegd beslist de raad uiteindelijk over de grondprijzen en niet de wethouder.

Inspreker (onbekend) vraagt wanneer de woningen op de 3 bouwkvelds in de kern bebouwd.

De wethouder geeft aan dat dit afhankelijk is van particuliere initiatieven (van de grondeigenaren) waarover de gemeente niets kan zeggen.

5. Sluiting

Met dank aan alle aanwezigen sluit de wethouder rond 22.30 uur de vergadering.

