

Bijlage 1 bij de voorschriften: toegesneden lijst van bedrijfstypen

In de toegesneden lijst zijn de toegelaten bedrijfsactiviteiten conform artikel 10 opgenomen. De selectie heeft voornamelijk plaats gevonden op basis van de ligging binnen de woonomgeving.

De toegesneden lijst is tevens getoetst aan de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied Heer Vroendaal.



SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AF- STANDEN IN METERS							INDICES				
	nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
-														
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1	P	1		
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0	30	2	2	G	1		
5134		Grth in dranken	0	0	30		0	30	2	2	G	1		
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30		0	30	2	2	G	1		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	30	2	2	G	1		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	30	2	2	G	1		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmidde- len	10	10	30		10	30	2	2	G	1		
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10	30	2	2	G	1		
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30		30 R	30	2	1	G	1		
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	30	2	2	G	2		
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballa- ge, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30		0	30	2	2	G	1		
52	-													
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN												
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	10	1	1	P	1		
60	-													
60	-	VERVOER OVER LAND												
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C		0	30	2	2	P	1		
63	-													
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VER- VOER												
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer	0	0	10		0	10	1	2	P	1		

[illegible]

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AF- STANDEN IN METERS							INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30 R	30	2	1 P	1		
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
74	-												
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	10 D	1	2 P	1		
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C		10	30	2	2 G	1	B	
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
75	-												
91	-												
91	-	DIVERSE ORGANISATIES											
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30		0	30	2	2 P	1		
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C		0	30 D	2	2 P	1		
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50		0	50	3.1	1 P	1		
93	-												
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30	2	1 G	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C		0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 2 bij de voorschriften: bp Prostitutiebeleid gemeente Margraten

Het bestemmingsplan Prostitutiebeleid gemeente Margraten betreft een losse bijlage.



Bijlage 3 bij de voorschriften: voorschriften artikel 'centrum-verspreid'

Artikel:
centrum-verspreid.

Lid A. Doeleindenomschrijving.

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor verspreid gelegen centrumvoorzieningen, overeenkomstig de aanduiding op de plankaart, en voor wonen.

Lid B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Ter verwezenlijking van de onder lid A. beschreven doeleinden wordt het volgende beleid gevoerd:

1. ten aanzien van nieuwe centrumvoorzieningen wordt gestreefd naar vestiging binnen een centrale zone in de kern Eckelrade, teneinde een vorm van concentratie te kunnen bewerkstelligen en de bereikbaarheid vanuit de gehele kern zo optimaal mogelijk te doen zijn.

2. de centrumvoorzieningen worden voorzien van een uitbreidingsmogelijkheid, welke past binnen de aangrenzende woonomgeving.

Lid C. Gebruik van de grond voor bebouwing.

Op de tot "centrum-verspreid" aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van het in de aanhef toegestane gebruik;
 - één (bedrijfs)woning per bouwperceel,
- en de daarbij behorende bijgebouwen en andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande, dat:

a. gebouwen uitsluitend in het bouwvlak en bijbouwvlak mogen worden gebouwd.

b. ten aanzien van het bouwvlak:

1. de voorgevel in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens zal worden gebouwd;
2. de voorgevelbreedte ten minste 5.00 m zal bedragen;



3. in ten hoogste 2 bouwlagen zal worden gebouwd, ieder afzonderlijk met een hoogte van ten minste 2.60 m en ten hoogste 3.50 m;
4. gebouwen met een kap van ten minste 30° en ten hoogste 60° zullen worden afgedekt.

c. ten aanzien van het bijbouwvlak:

1. het bijbouwvlak per bouwperceel voor ten hoogste 50 % bebouwd mag worden;
2. het totaal oppervlak aan bijgebouwen, onverminderd het bepaalde onder c.1., per woning in het bijbouwvlak ten hoogste 100 m² mag bedragen;
3. bijgebouwen vrijstaand op ten minste 1.00 m afstand van het bouwvlak of aangebouwd zullen worden opgericht;
4. in of ten minste 1.00 m uit de zijdelingse erfscheiding zal worden gebouwd;
5. in ten hoogste 1 bouwlaag mag worden gebouwd, waarvan de goothoogte ten hoogste 3.00 m mag bedragen;
6. de nokhoogte van bijgebouwen ten hoogste 6.00 m mag bedragen.

d. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 5.00 m mag bedragen, met uitzondering van de hoogte van erfafscheidingen, welke voor de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1.00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2.00 m mag bedragen.

Lid D. Gebruik van de grond anders dan voor bebouwing.

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 5, lid A. wordt verstaan het gebruik van de grond anders dan voor:

1. parkeervoorzieningen;
2. tuin en/of groenvoorzieningen;
3. opslagdoeleinden, inherent aan het toegelaten gebruik.



Lid E. Gebruik van opstallen.

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 6, lid A. wordt ten minste verstaan:

- a. het gebruik van opstallen voor:
 - 1. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
 - 2. groothandel;
 - 3. horecadoeleinden, uitgezonderd ter plaatse van de als zodanig op de plankaart aangeduide centrumvoorzieningen;
 - 4. verblijfsrecreatieve doeleinden;
 - 5. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning als zelfstandige woning.

Lid F. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid C., onder b.4., ten aanzien van het toepassen van een andere dakvorm, met dien verstande, dat:
 - 1. het gebouw plat afgedekt mag worden, mits:
 - geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt.
- b. lid E., onder a.1., voor het uitoefenen van consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijven, mits:
 - er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de buurt;
 - het woonmilieu niet onevenredig wordt geschaad, dit betekent dat categorie 1 en maximaal 2 (VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering") in beginsel toelaatbaar zijn;
 - er geen extra verkeersmaatregelen of parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
 - er geen zelfstandige vorm van detailhandel (uitgezonderd beperkte verkoop, inherent aan de betreffende activiteit) ontstaat.



c. lid E., onder 4. voor het exploiteren van een bed and breakfast,

mits:

- het pand is aangeduid als rijks- of gemeentelijke monument, dan wel een minimale inhoud heeft van 750 m³ met inachtneming van een afwijking van 15%;
- de functie als dorpsvoorziening als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, c.q. de dorpsvoorziening als zodanig blijft functioneren;
- de bed and breakfast binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden blijven;
- de bed and breakfast door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de bed and breakfast is niet toegestaan;
- in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien;
- er geen onevenredig nadelige gevolgen voor omliggende bedrijven kunnen ontstaan,

met dien verstande, dat:

1. de dorpsvoorziening als zodanig herkenbaar blijft;
2. ten hoogste 8 slaapplekken per bed and breakfast mogen worden gerealiseerd.

d. lid E., onder 4. ten behoeve van het toestaan van verblijfsrecreatie in de vorm van vakantieappartementen, mits:

- het pand is aangeduid als rijks- of gemeentelijke monument, dan wel een minimale inhoud heeft van 750 m³ met inachtneming van een afwijking van 15%;
- de functie als dorpsvoorziening als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, c.q. de dorpsvoorziening als zodanig blijft functioneren;
- de vakantieappartementen binnen de bestaande bebouwing kunnen worden gerealiseerd. Alleen wanneer de noodzaak daartoe is aangetoond, ter verkrijging van kwalitatief hoogwaardige appartementen dan wel ter verbetering van de ruimtelijke



kwaliteit of inpassing in de omgeving van het complex, is uitbreiding of vervanging van bestaande bebouwing binnen het bouwvlak toegestaan;

- de totstandkoming van een goed verblijfsklimaat in de te realiseren vakantieappartementen gegarandeerd kan worden;
- de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden blijven;
- in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien;
- de vakantieappartementen geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen,

met dien verstande, dat

1. de dorpsvoorziening als zodanig herkenbaar blijft;
2. het vloeroppervlak van een vakantieappartement, inclusief daartoe behorende bijgebouwen, ten minste 50 m² zal en ten hoogste 100 m² mag bedragen.

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheid de in 'Paragraaf IV overige bepalingen' omschreven procedure.







Aan de gemeenteraad

Betreft:

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Eckelrade

1. Doel van het raadsvoorstel, samenvatting en besluiten

Het bestemmingsplan Eckelrade vast te stellen.

2. Inleiding

Het bestemmingsplan Eckelrade voorziet in de juridische regeling voor de bestaande kern van Eckelrade. De agrarische bedrijven Dorpsstraat 32 en 83 maken geen deel uit van het plangebied. Deze zijn/worden geheel in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 28 februari 2008 tot en met 9 april 2008 voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening. Daarnaast is op 25 maart 2008 een openbare informatieavond gehouden.

Tijdens de inzagetermijn zijn 14 inspraakreacties ingediend. In het kader van het overleg artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) hebben 10 instanties schriftelijk gereageerd. Een weergave van de reacties alsmede het standpunt ten aanzien van de ingekomen reacties is te vinden in het "Eindverslag van de inspraak voorontwerp bestemmingsplan Eckelrade" (hierna te noemen Eindverslag inspraak), "Overleg artikel 10 Bro" en "Overleg artikel 10 Bro, 1^e wijziging". Het vooroverleg en de inspraak zijn opgenomen in het bestemmingsplan onder hoofdstuk 17 en 18.

Opgemerkt moet worden dat het college op 11 november 2008 het verslag "overleg artikel 10, 1^e wijziging" heeft vastgesteld naar aanleiding van het definitief advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg (4 juni 2008). Het verslag "overleg artikel 10 Bro" was gebaseerd op het concept-afdelingsadvies. Dit bleek af te wijken van het definitief advies waardoor een wijziging van het verslag noodzakelijk was. Naar aanleiding van dit definitief advies is een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan verricht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan is door het college op 10 juni 2008 vastgesteld en heeft vanaf 19 juni 2008 gedurende 6 weken (tot en met 30 juli) ter inzage gelegen.

Er zijn 10 zienswijzen ontvangen. Met uitzondering van de zienswijze van de heer Jhr. E.J.K. Hesselt van Dinther (punt 4.1.10.) zijn alle zienswijzen binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en derhalve ontvankelijk. Voorgesteld wordt om de zienswijze van de heer Hesselt van Dinther ontvankelijk te verklaren op grond van artikel 6:9 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Ingevolge artikel 3:16 lid 3 Awb zijn de artikelen 6:9 en 6:10 Awb van overeenkomstige toepassing op schriftelijk naar voren gebrachte zienswijzen. In artikel 6:9 lid 2 staat dat bij verzending per post een bezwaar- of beroepsschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De datum van de poststempel geldt naar vaste rechtspraak als de datum van ter post bezorging. Daar de envelop niet meer voorhanden is, is de poststempel niet meer te ach-

De Raad van de gemeente Margraten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan van 19 juni tot en met 30 juli 2008 ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat het plan ingevolge de vereisten van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voldoende bekend is gemaakt;

voorts overwegende het standpunt van het College van burgemeester en wethouders ten aanzien van de zienswijzen, die zijn ingebracht met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan en zoals weergegeven onder punt 4.1 van het bijbehorende raadsvoorstel;

gelet op artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

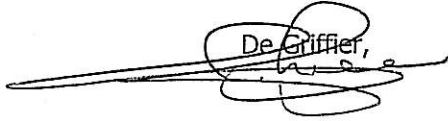
gelet op het advies van de raadscommissie Grondgebied;

besluit:

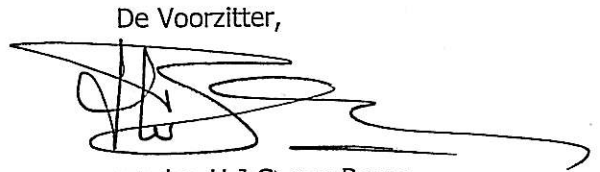
- I. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- II. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen:
 1. De zienswijze van de heer J. Andrien ongegrond te verklaren;
 2. De zienswijze van de heer M.J.H. Lardinois ongegrond te verklaren;
 3. De zienswijze van de heren A.F.H.J. Bik en D.L.F. Bik (als zijnde privé personen en als vereniging van eigenaren Hoeve de Ster) ongegrond te verklaren;
 4. De zienswijze van de heer H.J.E. Claessens gegrond te verklaren;
 5. De zienswijze van de heer M.J.H. Lardinois en mevrouw L.M.W. Cerfontaine-Lardinois ongegrond te verklaren;
 6. De zienswijze van familie Houben ongegrond te verklaren;
 7. De zienswijze van mevrouw E.A.M.B. Demollin-Schneiders ongegrond te verklaren;
 8. De zienswijze van Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu namens de heer G.H.M. Lardinois ongegrond te verklaren;
 9. De zienswijze van de heer J.N.M. Ritzen ongegrond te verklaren.
 10. De zienswijze van de heer Jhr. E.J.K. Hesselt van Dinter gegrond te verklaren voor zover deze betrekking heeft op de onjuiste opname van de maalderij als rijksmonument en de zienswijze ongegrond te verklaren voor zover deze betrekking heeft op correctie van de monumentenstatus bij het kadaster;
- III. Het bestemmingsplan Eckelrade te wijzigen als omschreven onder punt 4.2 van het raadsvoorstel;

IV. Het gewijzigde bestemmingsplan Eckelrade, inclusief de bijlagen vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 december 2008.

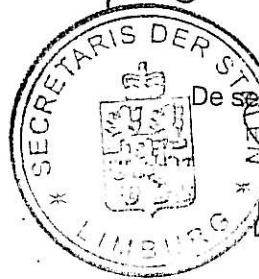

De Griffier,

T.H.M. Theeven

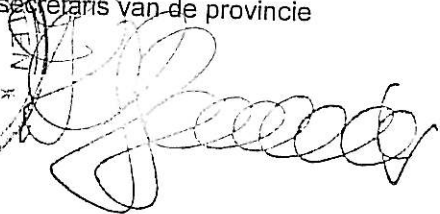

De Voorzitter,

mr.drs. H.J.G. van Beers

Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg
van 14.7.09, eg. RO, nr. 2009/10922.



Mij bekend,
De secretaris van de provincie



terhalen. Omdat de brief de 29^e is gedateerd en de 31^e (1 dag na afloop van de termijn) bij de gemeente is ontvangen, mag ervan worden uitgegaan dat de brief binnen de termijn is gepost.

De commissie Grondgebied is in de vergadering van 24 juni 2008 in de gelegenheid gesteld haar zienswijze omtrent de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken. Op de vraag of alle zienswijzen al verwerkt waren, werd te kennen gegeven dat alle 'zinvolle' opmerkingen in het bestemmingsplan worden meegenomen.

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

Onder punt 4.2 worden de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan benoemd. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan met inachtneming van de zienswijzen, advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg (4 juni 2008) in het kader van overleg artikel 10 Bro en ambtshalve wijzigingen vast te stellen en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg aan te bieden.

Op grond van artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) dient de gemeenteraad binnen vier maanden, indien over het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze is ingediend, na afloop van de termijn van terinzagelegging van 6 weken, te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. In dit geval is de beslissing een maand later omdat er altijd vanuit is gegaan dat de vaststelling in december zou plaatsvinden. Dit in verband met de geplande begrotingsbehandeling in de raadsvergadering van november. Opgemerkt moet worden dat bovengenoemde termijn geen fatale termijn is.

3. Relatie met bestaand beleid

N.V.T.

4. Motivering van het voorstel

4.1 Zienswijzen

Met betrekking tot de ingediende zienswijzen wordt het volgende overwogen:

4.1.1. De heer J. Andrien, Dorpsstraat 24, 6252 ND Eckelrade, d.d. 1 juli 2008 (ontvangen op 4 juli 2008)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om de bestemming "agrarisch – landschappelijke en/of natuurlijke waarden" van het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie N, nr. 328, gelegen naast zijn woning Dorpsstraat 24, te wijzigen naar "wonen". Dit ten behoeve van de bouw van 3 woningen voor zijn kinderen.

Standpunt college

Het perceel is gelegen buiten de door de Provincie Limburg in het kader van de "POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg" (24 juni 2005) aangewezen rode contour. Woningbouw dient in principe binnen de rode contour plaats te vinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Teneinde een rode ontwikkeling buiten de contour mogelijk te maken, dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan waaronder dat de ontwikkeling op basis van een reguliere planologische afweging toelaatbaar is op de betreffende plek. Een belangrijk criterium is tevens dat er sprake dient te zijn van een aanmerkelijke verbetering van de totale omgevingskwaliteit, bekend als de tegenprestatie. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de POG, de Provinciale Ontwikkelingsruimte Groene waarden.

Vanuit planologisch oogpunt bestaan er bezwaren tegen woningbouw ter plaatse.

De cultuurhistorische kernkwaliteiten van Eckelrade bestaan in eerste instantie uit het oorspronkelijke stratenpatroon (Dorpsstraat, Klompenstraat en Linderweg). De ruimtelijke/stedenbouwkundige kwaliteit van de kern is grotendeels gekoppeld aan de Dorpsstraat. De Dorpsstraat is dan ook de kwalitatieve drager van Eckelrade. Daarnaast maken ook de ensembles van oorspronkelijke (agrarische) bebouwing langs deze straten deel uit van de kernkwaliteiten. Tot slot maken ook de nog aanwezige hoogstamboomgaarden rondom, die de oorspronkelijke overgang naar het buitengebied vormden, deel uit van de kernkwaliteiten.

Behalve de oorspronkelijke historische bebouwing, wordt het beeld van de Dorpsstraat ook bepaald door de tot nu toe onbebouwd gebleven percelen waaronder het perceel van reclamant. Door een verhoogde of juist verdiepte ligging zijn deze percelen nooit bebouwd. De percelen met een verdiepte ligging bieden vaak doorzichten naar het achterliggende buitengebied en de daarin nog ruimschoots aanwezige hoogstamboomgaarden. Deze boomgaarden vormen nog rond een groot deel van de kern de oorspronkelijke overgang naar het buitengebied.

Het perceel van reclamant dat in gebruik is als hoogstamboomgaard biedt thans een waardevol doorzicht naar het buitengebied en draagt bij aan de afwisseling bebouwd-onbebouwd in de lintbebouwing aan de Dorpsstraat. Bovendien is het perceel waar woningbouw is voorzien slechts gedeeltelijk binnen de plangrens van het bestemmingplan Eckelrade gelegen. Het perceel is namelijk gedeeltelijk in het geldend bestemmingplan "Buitengebied 1996" gelegen en heeft de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden". In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2008 heeft dit deel de bestemming "Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden". Daarnaast is het perceel gelegen tegenover het gemeentelijk monument op het adres Dorpsstraat 15.

Planologisch zal bebouwing op het onderhavige perceel inbreuk doen op de structuur van de historische dorpskern en zal er sprake zijn van verstening van het landschap. Het levert een situatie op die geen recht doet aan de bestaande kwaliteiten ter plaatse.

Het college acht de zienswijze derhalve ongegrond.

4.1.2. De heer M.J.H. Lardinois, Linderweg 6, 6251 NG Eckelrade, d.d. 1 juli 2008 (ontvangen op 9 juli 2008)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om op het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie M, nr. 333, gelegen tussen Linderweg 10 en 12 de bouw van 2 woningen mogelijk te maken in plaats van 1 woning. Tevens geeft reclamant aan dat een zienswijze wordt ingediend om daarmee het recht te behouden om een bedenking te kunnen indienen.

Standpunt college

Op 25 maart 2008 heeft reclamant een inspraakreactie ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Eckelrade ingediend. Deze inspraakreactie omvatte het verzoek om de bestemming van het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie M, nr. 333, gelegen tussen Linderweg 10 en 12 te wijzigen van de bestemming "agrarisch - bedrijf" naar de bestemming "wonen". Dit ten behoeve van de bouw van 2 woningen.

Reclamant is op 12 juni 2008 bericht (blz. 2 en 3 Eindverslag inspraak) dat de gemeente in principe bereid is enkel aan het verzoek voor de bouw van één woning tegemoet te komen gezien de aansluiting bij de huidige bebouwing en de oppervlakte en vorm van de kavel (318 m²). Dit onder de voorwaarden dat reclamant vooraf een planschadeovereenkomst sluit met de gemeente en mits vóór de vaststelling van het bestemmingsplan blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen (geen ligging binnen stankcirkel, bodem etc.) zijn.

Voor het onderhavige perceel is geen woningbouwmogelijkheid opgenomen. Gezien de milieuhygiënische belemmeringen (ligging in stankcirkel van het veehouderijbedrijf, Linderweg 4) ter plaatse zal de bestemming zoals deze voor het betreffende perceel in het bestemmingsplan Eckelrade is opgenomen, ongewijzigd blijven en kan geen bouwtitel in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Bij een voldoende concreet bouwplan kan, mits blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen (geen ligging in stankcirkel, bodem, etc.) zijn, eventueel worden overwogen om door middel van een andere planologische procedure dan deze bestemmingsplanprocedure enkel aan het verzoek voor de bouw van één woning tegemoet te komen. Het standpunt ten aanzien van de bouw van één woning blijft ongewijzigd. De omvang van het perceel en de inpassing in de (woon)bebouwing aan de Linderweg maken de realisering van 2 woningen op zeer kleine percelen ter plaatse niet wenselijk.

Naar verwachting worden in 2009/2010 de stankregels in het Besluit landbouw milieubeheer door de overheid aangepast aan de Wet geurhinder en veehouderij. Deze Wet biedt de mogelijkheid tot het opstellen van een Verordening waarin kan worden opgenomen dat de stankcirkels groter dan wel kleiner worden. Deze Verordening vervangt dan de stankregels in het Besluit landbouw milieubeheer. Indien wordt besloten om de stankcirkels te verkleinen, kan het mogelijk zijn dat de stankcirkel van het bovengenoemde veehouderijbedrijf niet meer over het betreffende perceel valt.

Zoals reclamant in zijn zienswijze aangeeft, kan degene die tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad heeft kenbaar gemaakt gedurende de termijn dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd bij Gedeputeerde Staten zowel schriftelijk als mondeling bedenkingen inbrengen tegen het bestemmingsplan.

Gelet op hetgeen hiervoor overwogen is, acht het college de zienswijze ongegrond.

4.1.3. De heren A.F.H.J. Bik en D.L.F. Bik (als zijnde privé personen en als vereniging van eigenaren Hoeve de Ster), Dorpsstraat 74, 6252 NE Eckelrade, d.d. 13 juli 2008 (ontvangen op 14 juli 2008)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze omvat het verzoek de plannen met betrekking tot het rijksmonument "Hoeve de Ster" op het adres Dorpsstraat 74 te Eckelrade bekend als onderdeel A, in te passen in het bestemmingsplan. In de zienswijze wordt ook het globaal toekomstplan bekend als onderdeel B voorgelegd.

Onderdeel A:

- 1) Realisatie van twee extra appartementen of Bed and Breakfast in de bovenverdiepingen en de zolders van het nog te restaureren voorhuis;
- 2) Intekening van enkele bijbouwvlakken voor realisatie berging/werkruimte en berging/stal;
- 3) Aanleg damwand en verhard terras voor gasten achter de Hoeve.

Onderdeel B:

- 1) Realisatie van een kleinschalige, hoogwaardige horecavoorziening op de begane grond;
- 2) Realisatie terrassen voor toeristen op het voorplein van de Hoeve en eventueel achter het rijksmonument;
- 2A) Aanleg damwand en verhard terras voor gasten achter de Hoeve;
- 3) Realisatie van winkeltje deel uitmakende van de horecagelegenheid;
- 4) Realisatie van twee extra appartementen of Bed and Breakfast in de bovenverdiepingen en de zolders van het nog te restaureren voorhuis;
- 5) Hoeve de ster activiteiten: opzetten centrum voor culturele kunstzinnige vorm(gev)ing;

- 6) Intekening van enkele bijbouwvlakken voor realisatie berging/werkruimte en berging/stal;
- 7) Realisatie doorloophok voor schapen (5 à 7) in weide;
- 8) Restaureren/herstellen van historische muur langs weg voor de Hoeve;
- 9) Creëren van kleinschalige landschapselementen (hoogstambomen, waterpoel) in weide achter de Hoeve.

Standpunt college

Ad A.

- 1) Binnen de bestemming "wonen" is een binnenplanse vrijstelling (per 1 juli 2008 binnenplanse ontheffing) opgenomen voor het toevoegen van één of meerdere woningen aan een bouwvlak, waarbinnen op het moment van tervisielegging van het bestemmingsplan reeds één of meerdere woningen zijn gelegen. Dit onder voorwaarden.

Het exploiteren van een bed & breakfast en het toestaan van verblijfsrecreatie in de vorm van vakantieappartementen is eveneens onder voorwaarden mogelijk binnen de bestemming "wonen" via een binnenplanse vrijstelling.

Milieuhygiënisch zijn er echter belemmeringen vanwege de ligging binnen een stankcirkel, te weten de stankcirkel van het veehouderijbedrijf, Klompenstraat 19. Dit bedrijf valt onder het Besluit landbouw milieubeheer en heeft een stankcirkel van 100 meter. Binnen deze stankcirkel kunnen geen stankgevoelige objecten worden toegevoegd. Volgens het Besluit landbouw milieubeheer zijn dit onder andere woningen, appartementen voor vast verblijf en objecten voor verblijfsrecreatie (o.a. vakantieappartementen, bed & breakfast).

Naar verwachting worden in 2009/2010 de stankregels in het Besluit landbouw milieubeheer door de overheid aangepast aan de Wet geurhinder en veehouderij. Deze Wet biedt de mogelijkheid tot het opstellen van een Verordening waarin kan worden opgenomen dat de stankcirkels groter dan wel kleiner worden. Tevens kan de omschrijving van een stankgevoelig object wijzigen. De Verordening vervangt dan de stankregels in het Besluit landbouw milieubeheer. Wellicht biedt dit eventuele mogelijkheden voor het onder andere realiseren van woningen, bed & breakfast en vakantieappartementen op het betreffende perceel.

Bij een voldoende concreet bouwplan, dat voldoet aan de bij de vrijstelling(en) gestelde voorwaarden kan mits blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen (geen ligging in stankcirkel, geluid etc.) zijn, eventueel worden overwogen om door middel van bovengenoemde vrijstelling(en) aan het verzoek tegemoet te komen.

- 2) Bij de bebouwing is overeenkomstig andere monumentale panden geen bijbouwvlak opgenomen, waarbinnen bijgebouwen opgericht mogen worden. Dit betreft met name woningen in grotere, voormalige agrarische bedrijfscomplexen, met veelal monumentale waarde. Van een bouwvlak is hierbij afgezien om de huidige bebouwingskarakteristiek zoveel mogelijk intact te laten. Aanvullende bijgebouwen ontnemen het zicht op de karakteristieke bebouwing en verstoren de afstemming van bebouwing op de omgeving. Daarbij komt dat binnen de monumentale bebouwing vaak reeds een overmaat aan ruimte is, die niet noodzaakt tot het oprichten van bijgebouwen.

Reclamanten geven aan dat er absoluut geen sprake is van een overmaat aan ruimte. Hierbij wordt aangegeven dat er in de loop van de ontwikkelingen op de hoeve een ernstig tekort aan werk- en bergruimte is ontstaan c.q. niet voldoende bergruimte aanwezig is. De oorzaak hiervan is gelegen in de aangevraagde bouwvergunningen voor vakantieappartementen en woningen.

Uit de gemeentelijke administratie blijkt namelijk dat in 1997, 1998 en 1999 bouwvergunningen zijn verleend voor het verbouwen van schuren c.q. berging tot woningen. Hiervan zijn twee bouwvergunningen door reclamanten aangevraagd. Daarnaast zijn de twee aanwezige vakantieappartementen bij besluit van 7 februari 1995 gedoogd. Ter plaatse zijn 4 woningen en 2 vakantieappartementen aanwezig.

Daarnaast vragen reclamanten in onderhavige zienswijze zoals onder 1 is weergegeven, opnieuw voor de realisatie van twee extra appartementen of Bed and Breakfast. Het is derhalve onredelijk in dit geval alsnog een bijbouwvlak toe te kennen.

Reclamanten geven in hun zienswijze aan dat hen in het verleden na verschillende afwijzingen voor de realisatie van bijgebouwen is bericht dat een bijgebouw binnen 50 meter ten opzichte van de voorgevelrooilijn en binnen 30 meter van de achtergevel dient te liggen.

Reclamanten doelen hier op de brief van 11 juni 1997. In deze brief is kort samengevat aangegeven dat in principe wel medewerking wordt verleend aan een aangepast bouwplan voor een stal die voldoet aan een aantal eisen en het bestaande stalletje wordt gesloopt. In dit kader kan opgemerkt worden dat uit de gemeentelijke administratie is gebleken dat nooit een bouwaanvraag is ingediend. Bovendien is de wet- en regelgeving tussentijds gewijzigd waardoor deze brief buiten beschouwing is gelaten.

Ten aanzien van de door reclamanten voorstelde locatie van de berging/werkruimte kan bovendien opgemerkt worden dat de realisering van bijgebouwen op grotere afstand dan 25 meter achter het bouwvlak (vergelijkbaar met bijbouwvlakken op aangrenzende percelen) niet wenselijk zou zijn gelet op het streven de bebouwing zoveel mogelijk te concentreren en zo min mogelijk het buitengebied in te laten steken.

- 3) De aanleg van een terrasverharding, inclusief benodigde damwand is binnen de bestemming "wonen" mogelijk, ook buiten het aangeduide bouwvlak. Het gebruik als terras ten behoeve van wonen en de aanwezige vakantieappartementen past binnen de bestemming.

Voor de realisatie van een damwand is een bouwvergunning vereist waarbij de bouwaanvraag wordt beoordeeld door de monumentencommissie.

Ad B.

- 1) Het plan voorziet in de mogelijkheid om, onder voorwaarden, de bestemming "wonen" te wijzigen in de bestemming "centrum-verspreid". Binnen deze laatste bestemming is de uitoefening van dorpsvoorzieningen, waaronder detailhandel, horeca (inclusief terras) en maatschappelijke voorzieningen, mogelijk. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen als uit een goede ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan en er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

Opgemerkt moet worden dat een horeca-inrichting dient te kunnen voldoen aan de milieuvoorschriften. Hiervoor zal een melding moeten worden ingediend.

Enkel ter informatie wordt er in dit kader reeds op gewezen dat een Drank- en Horeca vergunning (art. 3 DHW) is vereist. Op deze vergunning moeten de leidinggevers worden vermeld. Een leidinggevende moet in het bezit zijn van een Verklaring Sociale Hygiëne (SVH). Tevens wordt in het kader van de Wet bevordering Integriteit Beoordeling door het Openbaar Bestuur (BIBOB) een BIBOB toets uitgevoerd.

- 2) Zie ad B, onder 1.

Enkel ter informatie wordt er in dit kader reeds op gewezen dat geen extra terrasvergunning is vereist omdat het een terras op privégrond betreft. Wordt het terras

op gemeentegrond geëxploiteerd dan moet een extra terrasvergunning worden aangevraagd en een civielrechtelijke overeenkomst worden opgesteld. Dit in verband met het huren van de grond van de gemeente.

2A) Zie ad A, onder 3.

3) Zie ad B, onder 1.

Volgens de VNG bedrijven en milieuzonering is de milieucirkel van een horecagelegenheid met winkel minimaal 10 meter. Van deze richtafstand kan gemotiveerd worden afgeweken.

Enkel ter informatie wordt er in dit kader reeds op het volgende gewezen.

In de zienswijze hebben reclamanten aangegeven dat het winkeltje deel zal uitmaken van de beperkte horecagelegenheid. Indien de winkel en de horecagelegenheid één ingang hebben dan kan geen Drank- en Horecavergunning worden verstrekt. De winkel en de horecagelegenheid moeten een aparte ingang hebben. Artikel 15 Drank- en Horecawet bepaalt dat het publiek slechts toegang heeft tot de lokaliteit waarin de kleinhandel geschiedt zonder daartoe een lokaliteit te moeten betreden waar alcoholhoudende drank aanwezig is.

4) Zie ad A, onder 1.

5) Het opzetten van een centrum voor culturele activiteiten is mogelijk binnen de bestemming "centrum-verspreid". Het plan voorziet in de mogelijkheid om, onder voorwaarden, de bestemming "wonen" te wijzigen in de bestemming "centrum-verspreid". Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen als uit een goede ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan en er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

Volgens de VNG bedrijven en milieuzonering is de milieucirkel van een cultureel centrum minimaal 10 meter. Van deze richtafstand kan gemotiveerd worden afgeweken.

6) Zie ad A, onder 2

7) Voor zover reclamanten voornemens zijn een doorloophok te realiseren binnen de bestemming "wonen" wordt verwezen naar ad A, onder 2.

Voor de gronden die zijn gelegen buiten de plangrens van het bestemmingsplan Eckelrade, maar binnen de plangrenzen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1996" moet gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden die het bestemmingsplan voor het buitengebied biedt.

Enkel vanuit milieuoogpunt kan opgemerkt worden dat de realisatie van een stal voor minder dan 5 tot 7 schapen mogelijk is. Wel wordt aanbevolen een dergelijke stal op voldoende afstand (> 50 meter) van woningen van derden te situeren.

8) Wanneer er bouwwerkzaamheden nodig zijn, bestaat er een grote kans dat een bouwvergunning is vereist.

9) Zie ad B, onder 7. Voor de mogelijkheid om kleine landschapselementen te creëren in de weide in het buitengebied wordt verwezen naar de mogelijkheden die het bestemmingsplan voor het buitengebied biedt.

Algemene informatie

Er is een monumentenvergunning noodzakelijk voor alle bouwwerkzaamheden, wijzigingen restauraties aan het pand Dorpsstraat 74 en voor alle bebouwing die daaraan verbonden is. Voor bebouwing op het perceel van Dorpsstraat 74 is alles bouwvergunningsplichtig, waarvan de bouw aanvraag tevens beoordeeld wordt door de monumentencommissie.

Enkel ter informatie moet nog opgemerkt worden dat geen sprake is van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer zolang minder dan 15 gasten kunnen verblijven of minder dan 30 schapen aanwezig zijn met minder dan 10 m³ mestopslag of minder dan 50 schapen aanwezig zijn. Een inrichting met dieren kan niet worden opgericht omdat niet aan de afstandseisen kan worden voldaan.

Daarnaast moet opgemerkt worden dat de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit etc. niet aan bod zijn gekomen omdat hierover op dit moment nog niets gezegd kan wor-

den. Dit zal te zijner tijd aan de hand van een concreet (bouw)plan beoordeeld moeten worden.

Conclusie

Gelet op hetgeen hiervoor overwogen is, acht het college de zienswijze ongegrond.

4.1.4 De heer H.J.E. Claessens, Klompenstraat 8, 6251 NE Eckelrade, d.d. 18 juli 2008 (ontvangen op 18 juli 2008)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de wijziging in het bestemmingsplan van het gebied gelegen achter het bouwvlak op het perceel Klompenstraat 8 met de bestemming "agrarisch gebied van enige landschappelijke waarde" naar de bestemming "agrarisch - bedrijf". Dit gezien de beperkte mogelijkheden in zowel het huidige als het toekomstige bestemmingsplan. Volgens reclamant heeft deze wijziging geen enkele meerwaarde. Derhalve verzoekt reclamant om de bestemming "agrarisch gebied van enige landschappelijke waarde" van het geldende bestemmingsplan te handhaven.

Standpunt college

Het perceel Klompenstraat 8, kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie C, nr. 303, is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Eckelrade (voormalige Gemeente Gronsveld)" en heeft een tweetal bestemmingen. Het voorste deel gelegen aan de straatkant heeft de bestemming "agrarische bedrijfsdoeleinden" en het achterste deel heeft de bestemming "agrarisch gebied van enige landschappelijke waarde".

Reclamant heeft op 4 april 2008 een inspraakreactie ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Eckelrade ingediend. Naar aanleiding hiervan is reclamant op 12 juni 2008 bericht (blz. 4 en 5 Eindverslag inspraak) dat de bestemming "agrarisch - bedrijf" zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan gehandhaafd blijft. Dit gelet op het feit dat door het opnemen van de bestemming "agrarisch - bedrijf" de mogelijkheden van het achterste deel niet beperkter, maar ruimer worden. Deze bestemming heeft niet meer beperkingen, maar biedt zelfs meer mogelijkheden voor het agrarisch bedrijf.

Op 17 juli 2008 heeft een overleg plaatsgevonden met medewerkers van de gemeente, reclamant en mevrouw Claessens. Tijdens dit overleg heeft reclamant nogmaals bevestigd de bestemming "agrarisch gebied van enige landschappelijke waarde" op het achterste deel gelegen achter het bouwvlak te willen handhaven. Dit mede vanwege de aanwezigheid van fruitbomen. In antwoord hierop is aangegeven dat de plankaart zal worden aangepast waarbij onderhavig deel zal worden voorzien van de bestemming "agrarisch - landschappelijke en/of natuurlijke waarden". Vanuit planologisch opzicht bestaan hiertegen geen bezwaren. Hierbij is de kanttekening gemaakt dat de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan beslist.

Op basis van dit overleg heeft reclamant een zienswijze inhoudelijk overeenkomstig de inspraakreactie ingediend en per brief van 9 augustus 2008 de uitkomst van het overleg bevestigd.

Het bestemmingsplan zal overeenkomstig het verzoek van reclamant worden aangepast in die zin dat het achterste deel op het perceel Klompenstraat 8 zal worden voorzien van de bestemming "agrarisch - landschappelijke en/of natuurlijke waarden".

Het college acht de zienswijze derhalve gegrond.

4.1.5. De heer M.J.H. Lardinois en mevrouw L.M.W. Cerfontaine-Lardinois, Dorpsstraat 142, 6251 ND Eckelrade, d.d. 21 juli 2008 (ontvangen op 22 juli 2008)

Samenvatting zienswijze

Reclamanten verzoeken om de agrarische bestemming van het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie N, nr. 391, gelegen op de T-splitsing van de Schampeloensteeg en de Buitenend, te wijzigen ten behoeve van de bouw van 1 (bedrijfs)woning. Op het onderhavige perceel is al een verharding aanwezig ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten van hun agrarisch bedrijf op de locatie Dorpsstraat 142 te Eckelrade. De woning zal gebouwd worden door de dochter, L.M.W. Cerfontaine-Lardinois van de eigenaar, M.J.H. Lardinois. Reclamanten hebben ter verduidelijking een situatieschets toegevoegd.

Standpunt college

Het perceel is gelegen buiten de door de Provincie Limburg in het kader van de "POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg" (24 juni 2005) aangewezen rode contour. Woningbouw dient in principe binnen de rode contour plaats te vinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Allereerst dienen de plannen op basis van een reguliere planologische afweging toelaatbaar te zijn op de betreffende plek. Daarnaast dient de locatie gelegen te zijn aansluitend aan de bestaande contour. Een belangrijk criterium is tevens dat er sprake dient te zijn van een aanmerkelijke verbetering van de totale omgevingskwaliteit, bekend als de tegenprestatie. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de POG, de Provinciale Ontwikkelingsruimte Groene waarden.

Vanuit planologisch oogpunt bestaan er bezwaren tegen de realisering van een woning ter plaatse.

Het betreffende perceel is gelegen op ruim 600 meter afstand van de rand van de contour van Eckelrade. Er is dus geenszins sprake van bouwen aansluitend aan de contour. Daarnaast is het perceel ook niet aansluitend aan de bestaande bebouwing gelegen. Bovendien is het perceel waar de woning is geprojecteerd slechts gedeeltelijk binnen de plangrens van het bestemmingsplan Eckelrade gelegen. Het perceels-gedeelte waarop de verharding aanwezig is, is gelegen binnen de plangrens van het bestemmingsplan Eckelrade en voorzien van de bestemming "agrarisch – bedrijf" zonder bouwvlak. Het overige deel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1996, herziening 2003" en heeft de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden". In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2008 heeft dit deel de bestemming "Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden".

Het perceel is gelegen op een T-splitsing waar de Schampeloensteeg en de Buitenend het Buitengebied in slingeren. De Buitenend loopt door het buitengebied naar de kern van Sint Geertruid over een lengte van ongeveer 1 kilometer. Van de splitsing tot Sint Geertruid loopt de weg door agrarisch gebied zonder enige woning. Dit betekent dat het initiatief geen recht doet aan de bestaande structuur. Komende vanaf de Dorpsstraat in de richting van de splitsing opent zich nu een vergezicht met een aantal bomen. Het honoreren van het verzoek voor de bouw van één woning zal betekenen dat dit vergezicht zal verdwijnen en dat bebouwing zich zal opdringen aan het gezicht.

Planologisch zal bebouwing op het onderhavige perceel inbreuk doen aan de structuur van de historische dorpskern en zal er sprake zijn van verstening van het landschap. De projectie van een woning aldaar doet geen recht aan de bestaande bebouwings-opbouw. Het levert een situatie op die stedenbouwkundig en landschappelijk geen recht doet aan de bestaande kwaliteiten ter plaatse en geen rekening houdt met het organisch gegroeide bebouwingsbeeld.

Volgens de provinciale Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg (augustus 2008) is het niet toegestaan om bij een agrarisch bedrijf meer dan één bedrijfswoning te hebben. Ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf op een agrarische bedrijfskavel is slechts één zelfstandige agrarische bedrijfswoning toegestaan. De noodzaak van een tweede bedrijfswoning is vanwege de moderne bedrijfsvoering en de daarbij ten dienste staande technieken niet meer aantoonbaar. Tweede bedrijfswoningen leiden vaak tot voortgezet gebruik als burgerwoningen en daarmee tot ongewenste belemmering van de agrarische bedrijfsontwikkeling in de omgeving.

Opgemerkt moet worden dat daarnaast voor de daarvoor noodzakelijke uitbreiding van de agrarische bouwkavel bovendien het doorlopen van de BOM+ (Bouwkavel op Maat Plus) procedure noodzakelijk zou zijn.

Gelet op hetgeen hiervoor overwogen is, acht het college de zienswijze ongegrond.

4.1.6: Fam. Houben, Dorpsstraat 113, 6269 ZG Eckelrade, d.d. 20 juli 2008 (ontvangen op 22 juli 2008)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is inhoudelijk overeenkomstig de op 9 april 2008 ingediende inspraakreactie ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Eckelrade. Het betreft de mogelijkheden voor woningbouw, naast of achter de bestaande woning, op het perceel Dorpsstraat 113 en het gebruik van de ter plaatse aanwezige gebouwen, niet zijnde het woonhuis, voor woondoeleinden.

In aanvulling hierop geeft reclamant aan dat de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen alleen aangewezen is als vervolgens feitelijk in voldoende mate woondoeleinden gerealiseerd kunnen worden. Reclamant vraagt zich af of de stankcirkel van Dorpsstraat 142, volgens hem de enige waarbinnen enkel het pand, aangeduid met nr. 111 is gelegen, nog aanwezig is c.q. nog zo ruim is, omdat er nu veel minder vee aanwezig is dan jaren geleden.

Verder geeft reclamant aan dat wat de ligging binnen de contour betreft, indertijd ook namens de gemeente is aangegeven – zitting Raad van State – dat de aanwezigheid van het monument op Dorpsstraat 113 ertoe zou moeten leiden ter plaatse van pand, aangeduid met nr. 111 extra woonruimte te creëren. Volgens reclamant zouden eventuele milieuhygiënische bezwaren afgewogen moeten worden tegen het belang van woonruimte ter plaatse. Dit zou volgens reclamant ook de reden zijn dat in eerste instantie een bouwvlak op nr. 111 is ingetekend. Reclamant is van mening dat hij door de inspraakreactie en het schrappen van het bouwvlak in een nadeligere positie is gekomen. Tenslotte geeft reclamant aan dat het niet uitgesloten is dat op termijn wederom (volwaardige) agrarische activiteiten plaatsvinden.

Standpunt college

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie is reclamant op 12 juni 2008 bericht (blz. 11 en 12 Eindverslag inspraak) dat de bestemming "wonen" zoals deze voor het betreffende perceel in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen, ongewijzigd blijft. Dit gezien de milieuhygiënische belemmeringen (ligging in stankcirkels) ter plaatse evenals de ligging van het perceel buiten de door de Provincie Limburg in het kader van de "POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg" (24 juni 2005) aangewezen rode contour.

De beoogde woningbouwlocaties zijn gelegen binnen de stankcirkels van bestaande agrarische bedrijven. Woningbouw wordt pas mogelijk als de betreffende stankcirkels zijn komen te vervallen. Er zijn derhalve milieuhygiënische belemmeringen vanwege de ligging binnen stankcirkels, te weten de stankcirkels van de veehouderijen, Dorpsstraat 101, 142, 150 en 154. Deze inrichtingen vallen onder het Besluit landbouw milieubeheer. In dit Besluit is aangegeven dat de stankcirkel ten aanzien van woningen gelegen in een lintbebouwing 100 meter bedraagt, gemeten vanuit het emissie-

punt. Het oprichten van nieuwe woningen binnen een stankcirkel is niet toegestaan aangezien het aantal gehinderden toeneemt en geen goed woonklimaat kan worden gegarandeerd.

Ten aanzien van de vraag van reclamant of de stankcirkel van Dorpsstraat 142 nog aanwezig is, ook al is er minder vee, kan worden aangegeven dat het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. Artikel 4 lid 3 van dit Besluit geeft de stankcirkel aan ongeacht het aantal dieren.

Naar verwachting worden in 2009/2010 de stankregels in het Besluit landbouw milieubeheer door de overheid aangepast aan de Wet geurhinder en veehouderij. Deze Wet biedt de mogelijkheid tot het opstellen van een Verordening waarin kan worden opgenomen dat de stankcirkels groter dan wel kleiner worden. Deze Verordening vervangt dan de stankregels in het Besluit landbouw milieubeheer. Wellicht biedt dit eventuele mogelijkheden voor woningbouw op het betreffende perceel.

Gelet op het feit dat het agrarisch bedrijf op het adres Dorpsstraat 113 is beëindigd, is dit bedrijf derhalve onder de woonbestemming gebracht. Dit sluit het beste aan bij de bestaande situatie. Ter plaatse wordt geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend, maar nog slechts gewoond in de voormalige agrarische bedrijfswoning. Er is geen sprake meer van het uitoefenen van agrarische activiteiten die vallen onder het Besluit landbouw milieubeheer of die milieuvergunningsplichtig zijn.

Bij de overige tot "agrarisch – bedrijf" bestemde agrarische bedrijven in de kern Eckelrade is wel nog steeds sprake van de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten. Daarbij is niet van belang of de bedrijven volwaardig zijn of niet. Het gaat om bestaande bedrijven, die zich daar in het verleden legaal hebben gevestigd en als zodanig bestemd zijn, en die in het verleden een milieuvergunning hebben verkregen dan wel onder het Besluit landbouw milieubeheer zijn gebracht. Zolang deze bedrijven hun activiteiten voort wensen te zetten, staat de gemeente geen andere weg open dan deze bedrijven wederom van een agrarische bedrijfsbestemming te voorzien, opdat de bedrijven legaal hun activiteiten kunnen blijven uitoefenen.

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan is de milieuvergunnings situatie bij de agrarische bedrijven nogmaals gezien. Deze laat zien dat de als "agrarisch – bedrijf" bestemde bedrijven thans nog steeds als zodanig zijn aan te merken.

Bij agrarische bedrijfsbeëindiging is in het bestemmingsplan Eckelrade omzetting naar woondoeleinden en de realisering van meerdere woningen mogelijk onder voorwaarden. Hiertoe is bij de bestemming "agrarisch – bedrijf" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Binnen de bestemming "wonen" is een binnenplanse vrijstelling (per 1 juli 2008 binnenplanse ontheffing) opgenomen voor het toevoegen van één of meerdere woningen aan een bouwvlak, waarbinnen op het moment van tervisielegging van het bestemmingsplan reeds één of meerdere woningen zijn gelegen. Dit onder voorwaarden.

Voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid en de binnenplanse vrijstelling zijn onder meer dat buiten de rode contour het aantal aanwezige woningen niet mag toenemen respectievelijk het perceel c.q. de te splitsen woning/de inpandig te bouwen woning(en) is/zijn gelegen binnen de door de provincie Limburg bepaalde rode contour en geen milieuhygiënische bezwaren tegen realisering van de woningen bestaan. In dit geval kan dus niet aan genoemde voorwaarden worden voldaan door de ligging buiten de rode contour en de ligging binnen stankcirkels.

Woningbouw dient in principe binnen de rode contour plaats te vinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Een belangrijke voorwaarde is tevens dat er sprake dient te zijn van een aanmerkelijke verbetering van de totale omgevingskwaliteit bekend als de tegenprestatie. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de POG, de Provinciale Ontwikkelingsruimte Groene waarden.

Op basis van een concreet bouwplan kan mits blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen (geen ligging in stankcirkels, bodem, geluid etc.) zijn, bekeken worden of de realisatie van een woning c.q. woningen op het betreffende perceel, buiten de provinciale contour, overwogen kan worden en onder welke voorwaarden. Tevens zal een concreet plan voorgelegd dienen te worden aan de provinciale kwaliteitscommissie en zal duidelijkheid moeten bestaan over de te leveren tegenprestatie.

In zijn algemeenheid kan hierbij opgemerkt worden dat een monumentenvergunning noodzakelijk is voor alle bouwwerkzaamheden, wijzigingen restauraties aan het pand Dorpsstraat 113 en voor alle bebouwing die daaraan verbonden is. Voor bebouwing op het perceel van Dorpsstraat 113 is alles bouwvergunningsplichtig, waarvan de bouwaanvraag tevens beoordeeld wordt door de monumentencommissie.

Reclamant verwijst naar hetgeen naar voren is gebracht tijdens de zitting bij de Raad van State inzake de aanwezigheid van het rijksmonument op Dorpsstraat 113 en de mogelijkheid om ter plaatse van het pand, aangeduid met nr. 111 extra woonruimte te creëren. Niet bepalend is echter wat ter zitting naar voren is gebracht, maar de beslissing van de Raad van State in het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996". Hierin staat dat het beroep van S. Houben, H.J. Houben en A.C.J. Houben-Dobbelstein ongegrond is.

Op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan Eckelrade is abusievelijk ook over het bijgebouw (aangeduid met huisnummer 111) een bouwvlak ingetekend. Voor het opstellen van de plankaart wordt de kadastrale/GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland)-ondergrond gebruikt. Deze ondergrond geeft de bestaande (of op het moment van het vervaardigen van de ondergrond bestaande) situatie weer. Het aangeduide huisnummer 111 suggereerde dat er sprake was van een woning. Thans is hiervan echter geen sprake en de aanwezigheid van stankcirkels maken het toevoegen van een woning hier ook niet mogelijk. Daarnaast dient hierover eerst overeenstemming te zijn bereikt met zowel de gemeente als de provincie in het kader van het contourenbeleid. De bestaande situatie is uitgangspunt geweest voor het voorontwerp bestemmingsplan. In het ontwerp bestemmingsplan is het bouwvlak dan ook verwijderd en het bijbouwvlak aangepast zodat het bijgebouw binnen het bijbouwvlak komt te liggen.

Ten aanzien van de opmerking van reclamant dat op termijn op Dorpsstraat 113 een nieuw (volwaardig) bedrijf kan worden gevestigd, kan worden aangegeven dat dit vanuit milieuoogpunt theoretisch wel kan, maar praktisch niet mogelijk is.

Gelet op artikel 4 lid 2, onder a van het Besluit landbouw milieubeheer kan een nieuw bedrijf met vee niet onder dit Besluit vallen (dient minimaal 100 meter van een woning van derden af te liggen). Dit wordt dus een vergunningsplichtig bedrijf. Deze vergunning kan echter niet worden verleend omdat niet aan de Wet geurhinder en veehouderij kan worden voldaan (stankcirkel van 100 meter).

Gelet op artikel 4 lid 5, onder a van het Besluit landbouw milieubeheer kan een nieuw bedrijf zonder vee niet onder dit Besluit vallen (dient minimaal 50 meter van een woning van derden af te liggen). Dit wordt dus een vergunningsplichtig bedrijf. In het kader van de vergunningverlening dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de milieuvoorschriften. Dit zal op het gebied van geluid, gezien de ligging van woningen van derden erg moeilijk worden. Er dient sprake te zijn van een agrarisch bedrijf dat zeer weinig geluid produceert.

Gelet op hetgeen hiervoor overwogen is, acht het college de zienswijze ongegrond.

4.1.7 Mevrouw E.A.M.B. Demollin-Schneiders, Dorpsstraat 122, 6251 ND Eckelrade (ontvangen op 22 juli 2008)

Samenvatting zienswijze

Reclamante is het niet eens met het standpunt ten aanzien van haar ingediende inspraakreactie. Reclamante verzoekt om de bestemming "agrarisch – bedrijf" op het perceel Dorpsstraat 120 en 122 te wijzigen in de bestemming "wonen". Dit gelet op de gemaakte afspraken in 2005. Reclamante geeft aan dat het vertrouwensbeginsel in deze van toepassing is.

Standpunt college

Naar aanleiding van de inspraakreactie is reclamante op 12 juni 2008 bericht (blz. 5, 6 en 7 Eindverslag inspraak) dat de gemeente in principe bereid is aan haar verzoek tegemoet te komen door de bestemming 'agrarisch - bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'wonen' en/of 'agrarisch – landschappelijke en/of natuurlijke waarden' ten behoeve van de bouw van één compensatiewoning in het kader van de POL (Provinciaal Omgevingsplan Limburg)-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. Dit indien wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

Hierbij is aangegeven dat indien het niet mogelijk is te voldoen aan de gestelde voorwaarden geen directe bouwtitel ten behoeve van de compensatiewoning kan worden opgenomen in het bestemmingsplan Eckelrade.

Reclamante kan dan gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) (per 1 juli 2008 artikel 3.6 Wro) in het kader van de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg die is opgenomen in het bestemmingsplan. Ingevolge deze bevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders de bestemming 'agrarisch-bedrijf' onder voorwaarden wijzigen in de bestemming 'wonen' en/of 'agrarisch – landschappelijke en/of natuurlijke waarden' ten behoeve van de bouw van één danwel meerdere compensatiewoningen in het kader van de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg.

Reclamante heeft een brief d.d. 7 juli 2005 van de gemeente ontvangen. In deze brief wordt aangegeven dat het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg in principe bereid is medewerking te verlenen aan de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 lid 1 juncto 19a WRO (per 1 juli 2008 artikel 3.10 e.v.) onder voorwaarden.

Zoals aan reclamante per brief d.d. 7 juli 2005 is medegedeeld, dient ten behoeve van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Gedeputeerde G. Driessen van de provincie Limburg heeft echter aangegeven dat het toepassen van de regeling ook mogelijk is middels toepassing van artikel 19 lid 1 WRO. In voornoemde brief is aangegeven dat reclamant kon overgaan tot het indienen van een beplantingsplan en welstandsaanvraag. Tot op heden heeft de gemeente hierover echter geen reactie van reclamante ontvangen.

Reclamante heeft in haar inspraakreactie aangegeven dat ze een gesprek alsmede een interview heeft gehad met zowel een medewerkster van de gemeente als een medewerker van het adviesbureau dat betrokken is bij het opstellen van het bestemmingsplan. Tijdens dit overleg zou volgens reclamante zijn afgesproken dat in het nieuwe bestemmingsplan de geldende bestemming zou worden gewijzigd in "wonen".

Op 12 juni 2008 is reclamante bericht dat van de door inspreker aangegeven mondeling gemaakte afspraken tijdens deze gesprekken noch bij de gemeente noch bij het adviesbureau iets bekend is. Reclamante geeft aan dat niet enkel tijdens het bedrijfsbezoek dat in 2005 heeft plaatsgevonden, maar ook in eerdere gesprekken toezeggingen zijn gedaan om de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen mee te nemen in de bestemmingsplanprocedure. Hierbij wordt gesteld dat het vertrouwensbeginsel wordt aangetast.

Zoals reeds aangegeven, is bij de gemeente niets bekend van mondeling gemaakte afspraken. Er is op generlei wijze bekend dat er afspraken zijn gemaakt. Van schending van het vertrouwensbeginsel kan naar mening van het college dan ook geen sprake zijn.

Reclamant geeft aan dat tot op heden inderdaad geen verdere invulling is gegeven aan haar plannen in het kader van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg omdat ze gewacht heeft op de bestemmingsplanprocedure. Bij de zienswijze heeft reclamante dan ook geen gegevens overeenkomstig de gestelde voorwaarden toegevoegd.

Ondanks de inspraakreactie is reclamante per brief van 15 september 2008 respectievelijk 25 september 2008 nogmaals in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens overeenkomstig de gestelde voorwaarden voor een bestemmingswijziging in het kader van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg danwel bedrijfsbeëindiging binnen een redelijke termijn aan te leveren. Op deze wijze kon de bestemmingswijziging nog worden meegenomen in de procedure tot vaststelling van bestemmingsplan Eckelrade. Naar aanleiding hiervan heeft reclamante op 18 september 2008 respectievelijk op 16 oktober 2008 schriftelijk gereageerd.

Uit de brief d.d. 18 september 2008 blijkt dat reclamante niet duidelijk is dat aan alle gestelde voorwaarden moet worden voldaan voor een bestemmingsplanwijziging met bouwtitel in het kader van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. Zowel in de brief van 7 juli 2005, de beantwoording van de inspraakreactie als in bovenstaande antwoordbrieven is expliciet aangegeven aan welke voorwaarden dient te worden voldaan. Kortom: er heeft uitvoerige correspondentie plaatsgevonden.

In de brief d.d. 16 oktober 2008 geeft reclamante aan dat er geen gegevens worden overlegd omdat er geen enkele zekerheid wordt geboden. Reclamant doelt hier op hetgeen in de brief van 25 september 2008 is gesteld, namelijk dat tijdige indiening van de ontbrekende gegevens geen garantie biedt dat de bestemmingswijziging uiteindelijk gehonoreerd wordt aangezien de gegevens nog op juistheid en volledigheid getoetst dienen te worden.

Aangezien er geen gegevens zijn aangeleverd, kan derhalve geen directe bouwtitel ten behoeve van een compensatiewoning in het kader van de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg worden opgenomen in het bestemmingsplan Eckelrade. Zoals hierboven reeds is aangegeven, kan reclamante gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO in het kader van de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, Partiële herziening 2004 (PS 15 juli 2004) welke is opgenomen in het bestemmingsplan.

Gelet op hetgeen hiervoor overwogen is, acht het college de zienswijze ongegrond.

4.1.8 Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu namens de heer G.H.M. Lardinois, Dorpsstraat 94, 6252 NE Eckelrade, d.d. 28 juli 2008 (ontvangen op 29 juli 2008)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om de naar de weg gekeerde bouwgrans bij de woning Dorpsstraat 61 op minimaal 3 meter in plaats van minimaal 5 meter uit de zijkant van de weg te leggen. Dit om een uitbreiding naar de voorzijde van maximaal 4 meter mogelijk te maken.

Standpunt college

Naar aanleiding van de op 9 april 2008 ingediende inspraakreactie is reclamant op 12 juni 2008 bericht (blz. 14 Eindverslag inspraak) dat kan worden ingestemd met het toekennen van uitbreidingsmogelijkheden aan de voorzijde/westzijde in plaats van aan de achterzijde mits op voldoende afstand van de weg, te weten minimaal 5 meter

uit de zijkant van de weg en op voldoende afstand van een mogelijke nieuwe woning ter plaatse van de bestaande loods.

Aan de Dorpsstraat is sprake van een grote variatie in bebouwing. De oorspronkelijke bebouwing ter plaatse is veelal direct aan de weg gelegen. De meer recente bebouwing is op enige afstand van de weg gelegen. Dit verklaart de totstandkoming van de lintbebouwing aan de Dorpsstraat welke als waardevol is aan te merken. De woning Dorpsstraat 61 betreft meer recente bebouwing die conform het voorgaande niet direct aan de weg moet zijn gesitueerd. De ingetekende afstand van 2,5 m van de naar de weg gekeerde perceelsgrens blijft dan ook gehandhaafd.

Het college acht de zienswijze derhalve ongegrond.

4.1.9 De heer J.N.M. Ritzen, Klompenstraat 3, 6251 NC Eckelrade, d.d. 29 juli 2008 (ontvangen op 29 juli 2008)

Samenvatting zienswijze

Reclamant is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan een onjuiste weergave is van de werkelijkheid. "Op illegale wijze wordt getracht een vormings- en trainingscentrum tot hotelaccommodatie te activeren met de nodige vrijstellingen", aldus reclamant. Reclamant is van mening dat een hotel grenzend aan zijn agrarisch bedrijf volstrekt onacceptabel en planologisch onverantwoord is en vraagt de raad het bestemmingsplan op dit punt niet goed te keuren.

Standpunt college

De zienswijze is inhoudelijk overeenkomstig de op 8 april 2008 ingediende inspraakreactie ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is reclamant op 12 juni 2008 bericht (blz. 10 Eindverslag inspraak) dat de vrijstelling in afwachting van de uitkomst van de beroepsprocedure bij de Rechtbank Maastricht nog niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Verder is aangegeven dat zodra de uitspraak van de Rechtbank bekend is, het bestemmingsplan op dat onderdeel kan worden gewijzigd. Dit kan inhouden dat de bestemming "maatschappelijk" van het pand, Klompenstraat 1, zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan gewijzigd wordt.

Op 10 september 2007 (verzonden 11 september 2007) is onder voorwaarde vrijstelling op grond van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) juncto artikel 20 lid 1, sub e van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) 1985 verleend van het vigerende bestemmingsplan "Eckelrade (voormalige Gemeente Gronsveld)" voor hotel- en horecafaciliteiten als uitbreiding op de bestaande activiteiten in het kader van de jeugdhulpverlening op het perceel Klompenstraat 1 te Eckelrade, kadastraal bekend gemeente Margraten sectie C, nr. 710.

Tegen het vrijstellingsbesluit is namens reclamant beroep ingesteld bij de Rechtbank Maastricht. In de uitspraak van 4 juni 2008 heeft de rechtbank het beroep ongegrond verklaard. De vrijstelling is daarmee in stand gebleven. Tegen deze uitspraak heeft reclamant hoger beroep ingesteld bij de Raad van State, welke thans aanhangig is.

De verleende vrijstelling is planologisch 'vertaald' in het bestemmingsplan naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank. De bestemming "maatschappelijk" zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Eckelrade blijft gehandhaafd. In de doeleindenomschrijving behorende bij de bestemming "maatschappelijk" is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'hotel/horeca toegestaan' op de plankaart de gronden tevens bestemd zijn voor hotel- en horecafaciliteiten in combinatie met maatschappelijke doeleinden.

In de gebruiksvoorschriften is verder opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'hotel/horeca toegestaan' het gebruik van de opstallen als hotel, restaurant en/of zaal is toegestaan in combinatie met de in de opstallen mede plaatsvindende maatschap-

pelijke activiteiten. Tevens is de aanduiding '17 parkeerplaatsen' opgenomen op het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie C, nr. 712.

Het college acht de zienswijze derhalve ongegrond.

4.1.10 De heer Jhr. E.J.K. Hesselt van Dinter, Dorpsstraat 130, 6252 NG Eckelrade, d.d. 29 juli 2008 (ontvangen op 31 juli 2008)

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat de molen op het adres Dorpsstraat 130-132, kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie N, nr. 383, ten onrechte is voorzien van een monumentenstatus in het ontwerp bestemmingsplan Eckelrade. Reclamant verzoekt derhalve deze status op te heffen en dit bij het kadaster te corrigeren.

Standpunt college

De molen bekend als de maalderij heeft in het bestemmingsplan Eckelrade de aanduiding rijksmonument gekregen.

Uit navraag bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) blijkt dat de maalderij niet onder de bescherming van de Monumenten valt. Alleen de hoeve -het witgeverfde gedeelte- is rijksmonument. Het maakt volgens de RACM niet uit of de maalderij ook op hetzelfde perceel staat; alleen hetgeen in de omschrijving van het register vermeld staat, is rijksmonument. De RACM kan de Monument-aantekening in het kadaster niet laten verwijderen, anders rust er geen M-aantekening meer op het pand Dorpsstraat 130-132 (de hoeve).

De RACM geeft aan het kadaster door op welk pand c.q. perceel een Monument-aantekening moet komen.

Een afschrift van het register betrekking hebbende op het object Dorpsstraat 130-132 met het monumentennummer 34663 is ter informatie bijgevoegd.

Op basis van bovenstaande informatie zal de plankkaart overeenkomstig het verzoek van reclamant worden aangepast waarbij de aanduiding rijksmonument op de maalderij zal worden verwijderd.

Gelet op hetgeen hiervoor overwogen is, acht het college de zienswijze gegrond voor zover deze betrekking heeft op de onjuiste opname van de maalderij als rijksmonument en de zienswijze ongegrond te verklaren voor zover deze betrekking heeft op correctie van de monumentenstatus bij het kadaster.

4.2 Wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van zowel de binnengekomen zienswijzen, advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg (4 juni 2008) in het kader van overleg artikel 10 Bro als ambtshalve wijzigingen de volgende aanpassingen verricht.

Toelichting

1. Naar aanleiding van het provinciaal advies is op pagina 38, paragraaf 9 "Noodzakelijk bodemonderzoek" van hoofdstuk 9 "wonen" als volgt aangevuld c.q. gewijzigd:

'Op basis van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Woningwet is bodemonderzoek vooraf verplicht voor iedere bouwlocatie. Het bodemonderzoek moet duidelijkheid verschaffen over de vraag in hoeverre de bestemming uitvoerbaar is gelet op te verwachten of vastgestelde bodemverontreiniging, eventueel noodzakelijke sanerende maatregelen en daaraan verbonden kosten. Voor de nog niet gerealiseerde woonbestemming Dorpsstraat 33 heeft een historisch bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek is gebleken dat er op de locatie voor deze woonbestem-

ming redelijkerwijs geen bodemverontreiniging valt te verwachten. Het bodemonderzoek is als losse bijlage beschikbaar.

Daarnaast moet bodemonderzoek verricht worden in het geval er sprake is van een bestemmingswijziging. Daarbij is de volgende kanttekening te maken. Bij actualisaties van bestemmingsplannen blijkt regelmatig dat het feitelijke gebruik van een perceel niet meer overeenkomt met de vigerende (oude) bestemming. Vaak wordt de bestemming dan in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik. Zo ook in dit bestemmingsplan.

Voor deze bestemmingswijzigingen is het verlangen van bodemonderzoek alleen redelijk in die gevallen waarbij de feitelijke wijziging van gebruik heeft plaatsgevonden in een periode waarin het gebruikelijk was om bij bestemmingswijzigingen bodemonderzoek te verlangen, in casu vanaf 1 januari 1992. In Eckelrade is op een vijftal locaties sprake van een wijziging van het feitelijke gebruik na 1 januari 1992: Dorpsstraat 94, Dorpsstraat 96, Dorpsstraat 98, Dorpsstraat 113 en Eijkestraat ong. (achter Klompenstraat 3). Voor deze locaties is historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie daarvan is dat op geen enkele locatie activiteiten hebben plaatsgevonden die het vermoeden wekken dat sprake is van een verdachte locatie. Het bodemonderzoek is als losse bijlage beschikbaar. Voor het overige wordt in het plan het bestaande, reeds gerealiseerde gebruik opnieuw vastgelegd en van een actuele regeling voorzien. Verder bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Wanneer verleende vrijstellingen ex artikel 19 WRO in het plan verwerkt worden, zijn deze feitelijk te zien als de bestaande situatie. In het kader van de vrijstelling is immers al een ruimtelijke ordeningsprocedure gevolgd en zijn de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd en akkoord bevonden. Beoordeling in het kader van de bestemmingsplanprocedure is dan niet meer aan de orde.

2. Op pagina 49 van hoofdstuk 11 "toerisme en recreatie" is de tekst 'Daarnaast worden de mogelijkheden voor realisering van hotelaccommodatie bij het vormings- en trainingscentrum thans gezien als volgt gewijzigd:
'Daarnaast worden de mogelijkheden voor hotel- en horecafaciliteiten bij het vormings- en trainingscentrum conform de daartoe verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO thans opgenomen'.
3. Op pagina 55 is het gemengd bedrijf op Dorpsstraat 154 met een stankcirkel van 100 meter toegevoegd aan het overzicht van agrarische bedrijven.
4. In hoofdstuk 14 "handhaving" is op pagina 62 en 63 de volgende tekst komen te vervallen: 'Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Eckelrade zijn de volgende op niet legitieme wijze tot stand gekomen situaties aangetroffen:
 - ter plaatse van Dorpsstraat 94 vindt strijdig gebruik van gebouwen ten behoeve van een aannemersbedrijf plaats;
 - ter plaatse van Dorpsstraat 32 vindt gebruik van gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf plaats, zonder milieuvergunning'.

Tevens zijn de teksten 'In het eerste geval...' tot en met '....aan het bedrijf medegedeeld' en 'In het tweede geval....' Tot en met '....in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 worden opgenomen' komen te vervallen.

Voor Dorpsstraat 94 is op 11 november 2003 een melding ingediend in het kader van het Besluit opslag- en transportbedrijven milieubeheer. Dit bedrijf is in ruimtelijk opzicht toegestaan omdat de gemeente in principe niet meer handhavend optreedt tegen bedrijven die voor 1 januari 2003 zijn gestart en niet passen binnen het bestemmingsplan. Voor meer informatie wordt verwezen naar blz. 13 van het Eindverslag inspraak. De milieuvergunning voor Dorpsstraat 32 is afgegeven op 15 mei 2007. Dus dit bedrijf is niet meer illegaal sindsdien.

5. In hoofdstuk 14 "handhaving", paragraaf 3 "Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan", 2^e alinea is bij het rode spoor tussen haakjes bouw- en woningtoezicht toegevoegd.
6. In hoofdstuk 17 "vooroverleg", paragraaf 2 "Uitkomsten vooroverleg" is de tekst 'Een en ander is.....' tot en met '.....als losse bijlage beschikbaar' als volgt gewijzigd:
'Een en ander is vastgelegd in het verslag Overleg artikel 10 Bro en het verslag Overleg artikel 10 Bro, 1^e wijziging. Het eerste verslag was gebaseerd op het concept ambtelijk provinciaal advies. Dit bleek iets af te wijken van het definitief advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, waardoor een wijziging van het verslag noodzakelijk was. De binnengekomen reacties zijn als bijlage 3. bijgevoegd. De verslagen Overleg artikel 10 Bro en de 1^e wijziging daarvan zijn als losse bijlagen beschikbaar'.

Bijlagen

1. In de inhoudsopgave is bij de bijlagen nr. 6 'Bodemonderzoeken (losse bijlagen)' toegevoegd. Dit naar aanleiding van het provinciaal advies.
2. Bij bijlage 3 "Reacties vooroverleg" is het definitief advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg (4 juni 2008) gevoegd.
3. Bijlage 4 "Overleg artikel 10 Bro standpunt college (losse bijlage)" is als volgt gewijzigd "Overleg artikel 10 Bro (losse bijlage)"
4. Als bijlage 5 is toegevoegd 'Overleg artikel 10 Bro, 1^e wijziging (losse bijlage)'. Naar aanleiding hiervan is bijlage 5 "Eindverslag van de inspraak voorontwerp bestemmingsplan Eckelrade (losse bijlage)" vernummerd naar 6.
5. Bijlage 4 "Overleg artikel 10 Bro standpunt college (losse bijlage)" is als volgt gewijzigd "Overleg artikel 10 Bro (losse bijlage)"

Voorschriften

1. In artikel 1 "begripsomschrijving" is bij de begripsomschrijving nr. 3 "agrarische bedrijfsdoeleinden" de term 'volwaardige' geschrapt.
2. Aan artikel 1 "begripsomschrijving" is de begripsomschrijving nr. 26 "centrumvoorzieningen" toegevoegd als gevolg waarvan de overige begripsomschrijvingen zijn vernummerd.
3. In artikel 3 'wijze van meten' onder 2 is de goothoogte van een bouwwerk als volgt aangepast: 'verticaal vanaf de laagst gelegen snijlijn van elk dakvlak, met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak, verticaal tot aan peil'.
4. Artikel 8 "agrarisch – bedrijf", lid F, sub g:
 - het 1^e gedachtestreepje 'stalling en/of .. met een dichte vloer' is als volgt gewijzigd: 'stalling en/of opslag plaatsvindt in bestaande, gesloten, gebouwen;
 - het 2^e gedachtestreepje 'de onderkomens en/of opgeslagen materialen aan het zicht onttrokken zijn' is geschrapt;
 - als 4^e gedachtestreepje is toegevoegd: 'hiertegen geen milieuhygiënische bezwaren bestaan'.
5. In artikel 8 "agrarisch – bedrijf" lid G, onder 4, is het 2^e gedachtestreepje 'het perceel waarvan de bestemming wordt gewijzigd, is gelegen binnen de door de provincie Limburg bepaalde rode contour, zoals aangeduid op de plankaart' als volgt gewijzigd: 'buiten de rode contour, zoals aangeduid op de plankaart, het aantal aanwezige woningen niet toeneemt'.
Door deze aanpassing is de wijzigingsbevoegdheid binnen de gehele bestemming toepasbaar ongeacht de ligging binnen of buiten de rode contour.
6. In artikel 8 "agrarisch – bedrijf", lid G, onder 4 is het 6^e gedachtestreepje 'de bodemkwaliteit en luchtkwaliteit, blijkens onderzoek vooraf, zodanig zijn, dat geen bezwaren bestaan tegen de realisering van woningen' als volgt gewijzigd: 'uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik, dan wel dat er geen bezwaren bestaan tegen de realisering van woningen'. Dit mede naar aanleiding van het provinciaal advies.
7. Aan artikel 9 "agrarisch – landschappelijke en/of natuurlijke waarden", lid C is het volgende toegevoegd:

'b. Het onder a. bepaalde geldt niet voor omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderafscheidingen, met dien verstande dat:

1. de hoogte ten hoogste 1.50 m mag bedragen.'

'c. Het onder a. bepaalde geldt niet voor veldschuren/ schuilgelegenheid voor vee, mits er wordt voorzien in compensatie van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden, die verloren gaan of kunnen gaan, overeenkomstig de eisen die zijn gesteld in de POL-uitwerking BOM+, met dien verstande dat:

1. het oppervlak van gebouwen per bouwperceel van ten minste 1 ha. maximaal 12 m² mag bedragen;
2. de goothoogte ten hoogste 2.50 m mag bedragen;
3. de nokhoogte ten hoogste 3.50 m mag bedragen;
4. gebouwen plat of met een kap van ten hoogste 45° mogen worden afgedekt.'

In het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied wordt de mogelijkheid geboden om schuilgelegenheden op te richten in de zones rond de kernen (de zones die corresponderen met de zones met hoogstamboomgaarden rond de kernen uit het LandschapsOntwikkelingsPlan, LOP). De gronden met de bestemming 'A-LN' in het bestemmingsplan Eckelrade maken deel uit van de zones met hoogstamboomgaarden zodat ook in dit plan de mogelijkheid wordt geboden om schuilgelegenheden op te richten.

8. In artikel 9 "agrarisch – landschappelijke en/of natuurlijke waarden", lid G is de vestiging van grondgebonden agrarische bedrijven geschrapt. De wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "agrarisch - bedrijf" is derhalve beperkt tot vergroting van bestaande agrarische bedrijven.
9. In artikel 9 "agrarisch – landschappelijke en/of natuurlijke waarden", lid G is het 4^e gedachtestreepje 'de bodemkwaliteit en luchtkwaliteit, blijkens onderzoek vooraf, zodanig zijn, dat geen bezwaren bestaan aangaande de realisering van een agrarisch bedrijf' als volgt gewijzigd:
'uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik'. Dit mede naar aanleiding van het provinciaal advies.
10. In artikel 10 "bedrijf", lid C onder 4 is 5.60 m gewijzigd in 6.50 m.
11. In artikel 10 lid F "wijzigingsbevoegdheid" onder 4 is het 2e gedachtestreepje 'het perceel waarvan de bestemming wordt gewijzigd, is gelegen binnen de door de provincie Limburg bepaalde rode contour, zoals aangeduid op de plankaart' als volgt gewijzigd:
'buiten de rode contour, zoals aangeduid op de plankaart, het aantal aanwezige woningen niet toeneemt'.
Door deze aanpassing is de wijzigingsbevoegdheid binnen de gehele bestemming toepasbaar ongeacht de ligging binnen of buiten de rode contour.
12. In artikel 10 "bedrijf", lid F onder 4 is het 6^e streepje 'de bodemkwaliteit en luchtkwaliteit, blijkens onderzoek vooraf, zodanig zijn, dat geen bezwaren bestaan tegen de realisering van woningen' als volgt gewijzigd:
'uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik, dan wel dat er geen bezwaren bestaan tegen de realisering van woningen'. Dit mede naar aanleiding van het provinciaal advies.
13. Artikel 13 "maatschappelijk":
 - aan lid A is toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'hotel/horeca toegestaan' op de plankaart zijn de gronden tevens bestemd zijn voor hotel- en horec afaciliteiten in combinatie met maatschappelijke doeleinden';
 - aan lid D is toegevoegd: 'met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '17 parkeerplaatsen' op de plankaart ten minste de 5 bestaande parkeerplaatsen zullen worden gehandhaafd en ten minste 12 nieuwe parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd';
 - aan lid E onder 3 is toegevoegd: 'uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'hotel/horeca toegestaan', waar het gebruik van de opstallen als hotel, restaurant en/of zaal is toegestaan in combinatie met de in de opstallen mede plaatsvindende maatschappelijke activiteiten'.

Bovenstaande toevoegingen houden verband met de "vertaling" van de verleende vrijstelling voor hotel- en horec afaciliteiten op het perceel Klompenstraat 1 te Eckelrade. Voor meer informatie wordt verwezen naar de zienswijze van de heer Ritzen (punt 4.1.9).

14. Artikel 13 "maatschappelijk":
 - lid C onder 3 'in ten hoogste het....uitgezonderd ter plaatse van het kerkgebouw' is als volgt gewijzigd:
'in ten hoogste het op de plankaart aangeduide aantal of, voor zover een aanduiding op de plankaart ontbreekt, 2 bouwlagen mag worden gebouwd, uitgezonderd ter plaatse van het kerkgebouw';
 - Als punt 4 is de volgende bepaling toegevoegd: 'de goothoogte ten minste 2.60 m zal bedragen en maximaal 3.50 m bij 1 bouwlaag, of maximaal 7.00 m bij 2 bouwlagen, of maximaal 10.00 m, bij 3 bouwlagen, mag bedragen, uitgezonderd ter plaatse van het kerkgebouw';
 - Punt 4 is vernummerd in 5 en als volgt gewijzigd: "gebouwen plat of met een kap van ten hoogste 60° zullen worden afgedekt". De minimale dakhelling van 30° is geschrapt.
15. Artikel 15 "wonen", lid C, sub b onder 5 'nieuwe vrijstaande woningen....waarop het bepaalde onder c. van dit lid van toepassing is' van het betreffende artikel is geschrapt. Gelet hierop heeft een vernummering plaatsgevonden.

16. In artikel 15 lid F, sub g onder 4 is het 1^e gedachtestreepje 'het bouwperceel (grotendeels) is gelegen binnen de door de provincie Limburg bepaalde rode contour, zoals aangeduid op de plankaart' als volgt gewijzigd:
'het bouwperceel geheel of grotendeels (ten minste het deel met het hoofdgebouw c.q. de woning) is gelegen binnen de door de provincie Limburg bepaalde rode contour, zoals aangeduid op de plankaart'.
17. Aan artikel 15 "wonen", lid G onder 3 is toegevoegd 'met dien verstande dat het wijzigingsplan duidelijkheid geeft over (nieuwe) bouwvlakken en bijbouwvlakken'.
18. In artikel 15 "wonen", lid G, onder 3 is het eerste gedachtestreepje 'het perceel waarvan de bestemming wordt gewijzigd, is gelegen binnen de door de provincie Limburg bepaalde rode contour, zoals aangeduid op de plankaart' als volgt gewijzigd:
'het perceel waarvan de bestemming wordt gewijzigd geheel of gedeeltelijk (ten minste het deel met het hoofdgebouw) is gelegen binnen de door de provincie Limburg bepaalde rode contour, zoals aangeduid op de plankaart'. Als het hoofdgebouw binnen de contour ligt, kan met deze wijziging derhalve wel de ruimte worden geboden om andere activiteiten mogelijk te maken.
19. Aan artikel 15 "wonen", lid G, onder 3 wordt als 6^e gedachtestreepje toegevoegd: 'uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik'. Dit mede naar aanleiding van het provinciaal advies.
20. In artikel 19 "algemene wijzigingsbevoegdheid", lid B is 'POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg (PS 7 februari 2003)' gewijzigd in 'POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, Partiële herziening 2004 (PS 15 juli 2004)'.

Plankaart

1. Op het perceel Klompenstraat 1, kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie C, nr. 710 is de aanduiding "hotel/horeca toegestaan" opgenomen en op het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie C, nr. 710 is de aanduiding "17 parkeerplaatsen" opgenomen.
2. Op het adres Linderweg 8 is de aanduiding 'maximaal aantal bedrijfswoningen' met cijfer 2 geschrapt omdat ter plaatse maar 1 bedrijfswoning aanwezig is.
3. Op het adres Dorpsstraat 74 is het ingetekende gebouwtje dat niet aanwezig is, verwijderd.
4. Op het adres Dorpsstraat 18 is de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak gearceerd.
5. Op het adres Dorpsstraat 140 is de gehele gearceerde bestaande bebouwing binnen het bouwvlak gebracht.
6. Op het adres Dorpsstraat 140 is het bouwvlak gelegen op het achterterrein zodanig aangepast dat de bestaande bebouwing met zekerheid binnen het bouwvlak is gelegen. Er zijn geen geschikte gegevens voorhanden inzake de bestaande bebouwing.
7. Vanwege de ingediende zienswijze van de heer Jhr. E.J.K. Hesselt van Dinter is de aanduiding rijksmonument op de molen op het adres Dorpsstraat 130-132, kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie N, nr. 383, verwijderd.
8. Vanwege de ingediende zienswijze van de heer H.J.E. Claessens is de bestemming "agrarisch - bedrijf" op het achterste deel gelegen achter het bouwvlak op het perceel Klompenstraat 8, kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie C, nr. 303, gewijzigd in de bestemming "agrarisch - landschappelijke en/of natuurlijke waarden".

5. Financiële/personele aspecten

In dit plan is de uitbreidingslocatie aan de Putstraat niet meegenomen. Het betreft dus een beheersplan waardoor het financiële aspect niet van toepassing is.

6. Planning / uitvoering en evaluatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk, doch in elk geval binnen vier weken voor een ieder ter inzage gelegd en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten (GS) van Provincie Limburg verzonden. Degenen die tijdig een zienswijze hebben ingediend en degenen die bezwaar hebben tegen de eventueel door de gemeenteraad bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen, kunnen schriftelijk of mondeling hun bedenkingen kenbaar maken bij GS.

GS moeten binnen 13 weken, of als er bedenkingen zijn ingediend, binnen 6 maanden na afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan beslissen over goedkeuring van het bestemmingsplan. Het besluit van GS tot goedkeuring ligt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage.

Degenen die tijdig bedenkingen hebben ingediend en degenen die bezwaar hebben tegen onthouding van goedkeuring krijgen in die periode de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Communicatie

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd, opdat belanghebbenden kunnen kennisnemen van het effect van eventueel naar voren gebrachte zienswijzen. Ook met het oog op de gelegenheid om bedenkingen bij GS in te brengen (artikel 27 WRO) is publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan vereist.

Burgemeester en wethouders van Margraten,	
De secretaris,	De burgemeester,
B.M.H. Grooten	mr.drs. H.J.G. van Beers

Portefeuillehouder: mr.J.E.M. Custers

Commissie: Grondgebied

Bijlagen: CD-Rom bestemmingsplan Eckelrade (excl. losse bijlagen)

Ter inzage:

- Bestemmingsplan Eckelrade inclusief bijlagen;
- Ingediende zienswijzen ten aanzien van ontwerp bestemmingsplan Eckelrade;
- Ingediende inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Eckelrade;
- Brief d.d. 15 september 2008 aan mw. Demollin-Schneiders;
- Brief d.d. 18 september 2008 van mw. Demollin-Schneiders;
- Brief d.d. 25 september 2008 aan mw. Demollin-Schneiders;
- Brief d.d. 16 oktober 2008 van mw. Demollin-Schneiders;
- afschrift register object Dorpsstraat 130-132 (monumentennr. 34662).



De raad van de gemeente Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

GEMEENTE MARGRATEN	B.	NR.	2008/5183	HOEV.
	S.	BEH.	Ploeg	PRIJS
	WI	AMBT.		BEREK.
	WII		20 JULI 2009	KWAL.
	WIII	KOPIE		RAAD
	B VOS			ORG. 4

VERZONDEN 17 JULI 2009

Afdeling RO
Faxnummer (043) 389 79 77
Ons kenmerk 2009/10922
Bijlage(n)

Behandeld C. Maes
Doorkiesnummer (043) 389 79 81
Uw kenmerk
Maastricht 14 juli 2009

Onderwerp
Bestemmingsplan 'Eckelrade'
Gemeente Margraten

Hierbij doen wij u toekomen een afschrift van ons besluit, waarbij wij bovenvermeld bestemmingsplan ten dele hebben goedgekeurd.

Een afschrift van uw besluit en van de daarbij behorende stukken met ons waarmerk treft u hierbij aan.

Wij verzoeken u ons te zijner tijd een afschrift van de bekendmaking als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te doen toekomen.

Wij gaan er vanuit dat ons besluit in de Staatscourant, alsmede op de in uw gemeente gebruikelijke wijze wordt bekendgemaakt en met het bestemmingsplan ter visie zal worden gelegd.

Gedeputeerde Staten van Limburg,

voorzitter

wvd. secretaris

090707-0095

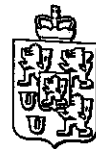
Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

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
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)
Lijn 8 (richting Heer)
Lijn 57 (richting Gulpen)



Ons kenmerk 2009/10922
Bijlage(n)

VERZONDEN 17 JULI 2009

Maastricht 14 juli 2009

Besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg

op het ingevolge artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter goedkeuring aangeboden bestemmingsplan 'Eckelrade' van de gemeente Margraten, hierna te noemen het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de feiten wordt het volgende overwogen

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 16 december 2009 en heeft na de vaststelling met ingang van 8 januari 2009 gedurende zes weken op de gebruikelijke wijze voor eenieder ter inzage gelegen. Wij hebben het bestemmingsplan ontvangen op 23 december 2008.

De Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen heeft omtrent het bestemmingsplan geadviseerd bij brief van 22 juni 2009, verzonden 23 juni 2009.

Tegen het bestemmingsplan zijn bij ons college schriftelijk bedenkingen ingebracht door:

1. J. Andrien, Dorpsstraat 24, 6252 ND ECKELRADE;
2. Familie Houben, Dorpsstraat 113, 6251 NC ECKELRADE;
3. De heer M.J.H. Lardinois, Linderweg 6, 6251 NG ECKELRADE en Mevrouw L.J.M. Lemmelijn – Lardinois, Linderweg 8, 6251 NG ECKELRADE;
4. De heer J.N.M. Ritzen, Klompstraat 3 te Eckelrade, namens deze mw. mr. J. Schoneveld, Postbus 338, 5201 AH 'S-HERTOGENBOSCH;
5. Hoeve de Ster, Dorpsstraat 74, 6252 NE ECKELRADE,

Verder te noemen de reclamanten genoemd onder 1 tot en met 6.

Bij e-mail d.d. 15 juni 2009 heeft ons college ingevolge het bepaalde in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht het gemeentebestuur op de hoogte gebracht van het voornemen om aan bepaalde, met name genoemde onderdelen van het bestemmingsplan de goedkeuring te onthouden en is het gemeentebestuur in de gelegenheid gesteld omtrent het voornemen overleg te voeren.

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
Rabobank
13.25.75.728
Let op: gewijzigd per
01/02/2008

090625-0093
Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)
Lijn 8 (richting Heer)
Lijn 57 (richting Gulpen)



Bij brief van 15 juni 2009, verzonden 18 juni 2009 heeft het gemeentebestuur zijn standpunt kenbaar gemaakt.

Op de reactie van het gemeentebestuur zal indien daartoe aanleiding bestaat hieronder nader worden ingegaan.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten wordt het volgende overwogen

Reclamanten hebben hun zienswijzen tijdig ingediend en hebben ook voldaan aan de overige in de Wet op de Ruimtelijke Ordening gestelde criteria.

Ten aanzien van de inhoud der bedenkingen wordt het volgende overwogen

Reclamant genoemd onder 1 (Andrien)

De bedenkingen van reclamant genoemd onder 1 hebben betrekking op de wens om een woonbestemming te krijgen op het perceel gelegen naast zijn woning aan de Dorpsstraat 24, ten behoeve van de bouw van een drietal woningen.

Deze bedenkingen zijn inhoudelijk gelijk aan de bij de raad tegen het ontwerp van het bestemmingsplan kenbaar gemaakte zienswijze.

Met het door de raad ingenomen standpunt kunnen wij ons verenigen.

Reclamant geeft als extra motivering nog aan, dat naast zijn perceel onlangs toestemming is gegeven voor het realiseren van een nieuwe woning. De gemeente heeft ten aanzien hiervan aangegeven dat ter plaatse al bebouwing aanwezig was. Ten behoeve van het oprichten van de woning is bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt om kwaliteitswinst ter plaatse te behalen. Op 20 december 2007 respectievelijk 12 juni 2008 is vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO en bouwvergunning verleend voor het bouwen van de woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie N, nr. 327, plaatselijk bekend Dorpsstraat 18 te Eckelrade.

Wij overwegen bovendien dat de betreffende woning is gerealiseerd binnen de rode contour zoals die is aangewezen in de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg', in tegenstelling tot het perceel van reclamant dat, zoals de gemeenteraad ook in zijn overwegingen aangeeft, is gelegen buiten deze contour.

De bedenkingen zijn ongegrond.

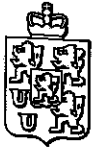
Reclamant genoemd onder 2 (Houben)

De bedenkingen van reclamant genoemd onder 2 hebben betrekking op de wens om meer woningbouwmogelijkheden te verkrijgen op het perceel van reclamant aan de Dorpsstraat 113.

Deze bedenkingen zijn inhoudelijk gelijk aan de bij de raad tegen het ontwerp van het bestemmingsplan kenbaar gemaakte zienswijze.

Met het door de raad ingenomen standpunt kunnen wij ons verenigen.

De gemeente geeft aan, dat het betreffende perceel is gelegen buiten de rode contour ingevolge de 'POL-herziening op onderdelen contouren Limburg'. Op basis hiervan is het planologisch ongewenst dat ter plaatse extra woningbouwmogelijkheden ontstaan. We hebben vastgesteld dat de door reclamant gewenste woningbouwmogelijkheid bovendien gelegen is binnen stankcirkels van in de omgeving



gelegen agrarische bedrijven. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het toestaan van nieuwe woningbouw binnen stankcirkels uit planologisch oogpunt ongewenst.

Ten aanzien van de bedenkingen heeft de gemeente het volgende aangegeven inzake de panden gelegen in de direct omgeving van het pand van reclamant:

'Reclamant verwijst naar de in de directe omgeving gelegen panden Dorpsstraat 130 en 134 die volledig binnen het bouwvlak zijn gelegen.

Op het adres Dorpsstraat 130-132 is een carréboerderij met twee woningen gelegen inclusief bakhuis en molen. De bebouwing is in stedenbouwkundig opzicht als een geheel te beschouwen en ligt binnen het bouwvlak. Hierbij moet worden opgemerkt dat bij deze bebouwing geen bijbouwvlak is opgenomen. Overeenkomstig andere monumentale panden is geen bijbouwvlak opgenomen waarbinnen bijgebouwen mogen worden opgericht. Dit betreft met name woningen in grotere, voormalige agrarische bedrijfscomplexen, met veelal monumentale waarde. Van een bouwvlak is hierbij afgezien om de huidige bebouwingskarakteristiek zoveel mogelijk intact te laten. Aanvullende bijgebouwen ontnemen het zicht op de karakteristieke bebouwing en verstoren de afstemming van bebouwing op de omgeving. Daarbij komt dat binnen de monumentale bebouwing vaak reeds een overmaat aan ruimte is, die niet noodzaakt tot het oprichten van bijgebouwen.

Op het adres Dorpsstraat 138 (reclamant spreekt van 134), zijn twee bouwvlakken opgenomen. Op de plankaart is abusievelijk ook over het bijgebouw (gelegen naast huisnummer 138) een bouwvlak ingetekend. Dit zou betekenen dat hierin een afzonderlijke woning aanwezig zou mogen zijn. Thans is hiervan echter geen sprake en de aanwezigheid van stankcirkels maakt het toevoegen van een woning hier ook niet mogelijk. Bovendien is het perceel gelegen buiten de rode contour.'

Naar aanleiding van het vorenstaande heeft de gemeente verzocht om de bestemming "Wonen" te handhaven, maar goedkeuring te onthouden aan het bouwvlak gelegen tussen Dorpsstraat 130 en 132 en Dorpsstraat 138.

De bedenkingen zijn ongegrond.

Reclamant genoemd onder 3 (Lardinois)

De bedenkingen van reclamant genoemd onder 3 hebben betrekking op de wens om een bestemming te verkrijgen die de bouw van twee woningen mogelijk maakt tussen op het perceel gelegen tussen de woningen aan de Linderweg 10 en 12

Deze bedenkingen zijn inhoudelijk gelijk aan de bij de raad tegen het ontwerp van het bestemmingsplan kenbaar gemaakte zienswijze.

Met het door de raad ingenomen standpunt kunnen wij ons verenigen. Verder overwegen wij dat de gemeenteraad besluiten neemt over het leggen van bestemmingen op de gronden gelegen binnen zijn grondgebied.

De bedenkingen zijn ongegrond.

Reclamant genoemd onder 4 (Ritzen)

De bedenkingen van reclamant genoemd onder 4 hebben betrekking op de bestemming van het pand dat is gelegen naast het perceel van reclamant aan de Klompenstraat 1, welke hij niet de juiste vindt.

Deze bedenkingen zijn inhoudelijk gelijk aan de bij de raad tegen het ontwerp van het bestemmingsplan kenbaar gemaakte zienswijze.



Met het door de raad ingenomen standpunt kunnen wij ons verenigen. Bovendien overwegen wij, dat de door reclamant aangevallen uitspraak van de Rechtbank door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bevestigd, waarbij de het hoger beroep ongegrond is verklaard.
De bedenkingen zijn ongegrond.

Reclamant genoemd onder 5 (Ster)

De bedenkingen van reclamant genoemd onder 5 hebben betrekking op de wens om een bijgebouw te kunnen oprichten achter de bestaande bebouwing.

Deze bedenkingen zijn inhoudelijk gelijk aan de bij de raad tegen het ontwerp van het bestemmingsplan kenbaar gemaakte zienswijze.

Met het door de raad ingenomen standpunt kunnen wij ons verenigen.

De bedenkingen zijn ongegrond.

Ten aanzien van het plan wordt het volgende overwogen

Rode contour

De gemeente heeft aangegeven dat in de toelichting zal worden benadrukt dat het hier een beheersplan betreft met een conserverend karakter, dat voorziet in regeling van de bestaande situatie, met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet voorzien, de opgenomen woningbouwmogelijkheid op de locatie Dropsstraat 33 betreft een vigerende bouwmogelijkheid die wordt gecontinueerd. Bij de opgenomen wijzigingsbevoegdheden is de voorwaarde gesteld, dat het perceel waarvan de bestemming wordt gewijzigd c.q. waarvoor vrijstelling wordt verleend, is gelegen binnen de door de provincie Limburg bepaalde rode contour. De grenzen van de contour zullen op de plankaart worden aangegeven.

Ten aanzien hiervan overwegen wij als volgt. De gemeente geeft een volgtijdelijkheid aan van bestemmingsplan en beleid. Dit kan niet worden ontkend. Echter gezien de tijd die is verstreken tussen het oude bestemmingsplan en het onderhavige bestemmingsplan biedt dat ook ruimte voor nieuwe inzichten, immers in de afgelopen 30 jaren zijn er ontwikkelingen geweest die dit nieuwe beleid van het trekken van contouren noodzakelijk hebben gemaakt. Dit beleid is er voor bedoeld om bufferzones tussen de bebouwde gebieden met het oog op het voorkomen van het aaneengroeien van bebouwde gebieden. Wil iemand ergens een initiatief gaan ontwikkelen, dan dient voldaan te worden aan de eisen die in voornoemd beleidskader zijn vastgelegd. Het voert te ver om dit beleidskader hier te gaan herhalen, maar in het kort moet er een knelpunt worden opgelost, waarbij er sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering ter plaatse en als de plannen al akkoord worden bevonden moet er bovendien een tegenprestatie in de vorm van een bijdrage aan de realisering van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) worden geleverd. Dit totaal dient zowel planologisch alsook door de kwaliteitscommissie (die een onafhankelijk advies geeft) te worden beoordeeld. Eerst nadat alles groen licht heeft, kan een positieve bestemming worden opgenomen in een bestemmingsplan. Voor de locatie tussen Dorpsstraat 31 en 35 is het vorenstaande traject nog niet met goed gevolg afgelegd en is er danook nog geen groen licht om een positieve bestemming op te nemen. Het enkele feit dat dit in het vorengaande plan wel het geval was, doet hier niet aan af. Immers bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de gemeente te voldoen aan de wet, het rijks- en het provinciaal beleid, zo ook dus aan het open ruimte en bufferzone



beleid zoals dat door de provincie is verankerd in de 'POL-herziening op onderdelen contouren Limburg'. Bovenstaande redenering geldt evenzo voor de woning genummerd met huisnummer 119. Naast de bestaande woning is nog een bouwblok ingetekend voor een tweede woning genummerd met 119. Ook hier geldt dat een en ander is gelegen buiten de contour. Vanwege deze strijdigheid is door de PCGP geadviseerd om goedkeuring te onthouden aan het bouwblok zoals dat op de plankaart is geprojecteerd tussen de woningen gelegen aan de Dorpsstraat 31 en 35, alsmede aan het bouwblok gelegen aan de Dorpsstraat met nummer 119 (gelegen naast de bestaande woning met huisnummer 119).

De gemeente heeft hier in voornoemde brief op gereageerd.

De gemeente heeft aangegeven, dat zij de bestemming (Dorpsstraat tussen 31 en 35) zoals die in de vigerende plannen waren opgenomen in het onderhavige plan heeft overgenomen, ook al is het betreffende perceel buiten de rode contour gelegen.

Ten aanzien van Dorpsstraat 119 heeft de gemeente aangegeven dat het een uitbreiding van het bestaande bouwvlak betreft en niet de toevoeging van een nieuw separaat bouwvlak. Een en ander ten behoeve van het verlenen van mantelzorg. Uit de voorschriften (artikel 15 'Wonen', lid B onder 3) blijkt dat het toevoegen van een nieuwe woning aan een bouwvlak, waarbinnen op het moment van tervisielegging van het bestemmingsplan reeds één of meerdere woningen zijn gelegen (in pandig bouwen woningsplitsing) niet is toegestaan. Uitsluitend het bestaande aantal woningen is toegestaan.

Ten aanzien van deze reactie overwegen wij dat in afwijking van het PCGP-advies de opmerking over Dorpsstraat 119 kan komen te vervallen, nu het een voorziening voor mantelzorg is en geen toevoeging van een extra woning buiten de contour. Het bestemmingsplan biedt het handvat voor een goede handhaving hiervan.

Wij achten het wel noodzakelijk om aan de bouwgrens zoals die is opgenomen aan de Dorpsstraat tussen de huisnummers 31 en 35 de goedkeuring te onthouden, een en ander zoals met rode omlijning op de plankaart is aangegeven.

Agrarische aspecten

Bestudering van de voorschriften heeft uitgewezen dat in artikel 8 (agrarisch – bedrijf) de regeling voor de boogkassen/tunnels niet correct is opgenomen. Volgens het Beleid voor de teeltondersteunende voorzieningen door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 1 februari 2005, dienen de boogkassen en de tunnels te worden opgericht binnen het bouwblok van de bouwkael. In de voorschriften wordt enkel aangegeven dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden opgericht. Voor de boogkassen/tunnels is dit niet aangegeven. Geadviseerd is dan ook om goedkeuring te onthouden aan Artikel 8, lid C, sub 8; 'de hoogte van boogkassen/tunnels ten hoogste 3,25 m mag bedragen. '.

De gemeente heeft in voornoemde reactie aangegeven in te kunnen stemmen met de geadviseerde onthouding van goedkeuring.

Wij overwegen dan ook dat het noodzakelijk is de goedkeuring te onthouden aan de zinsnede: 'de hoogte van boogkassen/tunnels ten hoogste 3,25 m mag bedragen' zoals die is opgenomen in artikel 8, lid C, sub 8.



Veldschuren/schuilgelegenheden

De PCGP heeft geadviseerd om goedkeuring te onthouden aan de bepaling die de veldschuren/schuilgelegenheden mogelijk maakt. De basis voor dit advies is gelegen in het bewaken van de kwaliteit van het buitengebied.

De gemeente heeft ook hier op gereageerd. De reactie van de gemeente komt kort samengevat neer op het volgende. De kwaliteit is verankerd in het bestemmingsplan. Er zijn voor de betreffende bouwwerken zones aangewezen waar deze mogelijk zijn en voorwaarden waaronder deze mogelijk zijn. De natuurlijke waarden van de gebieden zijn een afwegingskader, waarbij ook bezien wordt hoe deze versterkt kunnen worden.

Gezien de reactie van de gemeente achten wij het, in afwijking van het PCGP-advies, niet noodzakelijk om goedkeuring te onthouden aan de mogelijkheid voor de veldschuren/schuilgelegenheden.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet voor het overige aan de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 gestelde eisen.

Ook anderszins bestaan bij ons college geen bezwaren tegen het plan.

Besluit

1. De bedenkingen ongegrond te verklaren, een en ander zoals in ons besluit bij de behandeling van de bedenkingen nader is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan goed te keuren, met uitzondering van
 - **het bouwvlak gelegen tussen Dorpsstraat 130 en 132 en Dorpsstraat 138; maar de bestemming "Wonen" te handhaven, een en ander zoals met rode omlijning op de plankaart is aangegeven;**
 - **de bouwgrens zoals die is opgenomen aan de Dorpsstraat tussen de huisnummers 31 en 35 de goedkeuring te onthouden, een en ander zoals met rode omlijning op de plankaart is aangegeven.**
 - **de zinsnede: 'de hoogte van boogkassen/tunnels ten hoogste 3,25 m mag bedragen' zoals die is opgenomen in artikel 8, lid C, sub 8**

Gedeputeerde Staten van Limburg,

voorzitter

wvd. secretaris



Onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 54 en 56 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht vestigen wij de aandacht erop dat tegen dit besluit beroep kan worden ingesteld. Beroep kan worden ingesteld door een door een belanghebbende die binnen de in de wet gestelde termijn bedenkingen heeft ingebracht tegen het bestemmingsplan bij ons college, alsmede door een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest dit tijdig te doen. Eventuele beroepen dienen te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. De beroepen dienen te worden ingesteld gedurende de termijn van zes weken dat het besluit met het bestemmingsplan ter gemeentesecretarie ter inzage ligt. Ingevolge artikel 28, lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op dat verzoek is beslist.