

Aan de gemeenteraad

Nummer: 11IN002132

1. Vermelding onderwerp en beslispunten

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Putstraat Eckelrade - Honthem 39

2. Doel van het raadsvoorstel en samenvatting

Het bestemmingsplan Putstraat Eckelrade – Honthem 39 vast te stellen.

3. Inleiding

Op 14 december 2010 heeft de raad van de voormalige gemeente Margraten ingestemd met het aangepaste woningbouwplan voor de Putstraat in Eckelrade (15 in plaats van 32 woningen). Dit omdat de ontwikkeling van 32 woningen op deze locatie niet mogelijk bleek te zijn vanwege de aanwijzing door het rijk en de provincie tegen het projectbesluit Putstraat Eckelrade in september 2009.

Om de bouw van 15 woningen op deze locatie mogelijk te maken is een bestemmingsplan voor dit woningbouwplan opgesteld inclusief een herziening van het bestemmingsplan Partiele herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" RvR-locatie Honthem 39.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Putstraat Eckelrade – Honthem 39 heeft vanaf donderdag 2011 tot en met woensdag 11 mei 2011 ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie in de Etalage, Heuvelland Aktueel, Staatscourant en langs elektronische wijze. Gedurende de ter inzage termijn zijn er vijf zienswijzen ingediend. Alle vijf de zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn van:

- Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht;
- Drs. C.A.P.M. Cornips, Putstraat 14, 6251 NN Eckelrade;
- De heer en mevrouw Sluysmans-Hartmann, Linderweg 18a, 6251 NG Eckelrade;
- Mevrouw A. van der Horst, Dorpstraat 36, 6252 ND Eckelrade;
- F.M.J. Hamers, Linderweg 22a, 6251 NG Eckelrade.

4. Relatie met bestaand beleid, beleidsvisie en kaderstelling

De realisering van de 15 woningen aan de Putstraat in Eckelrade past binnen de door de voormalige gemeente Margraten op 13 juli 2010 vastgestelde woningbouwprogrammering.

5. Motivering van het voorstel

5.1 Nota van zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en per onderdeel van een antwoord voorzien. De zienswijzen zijn niet van dien aard dat grote aanpassingen van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Voor de inhoud van deze beantwoording verwijzen wij u kortheidshalve naar de Nota van zienswijze die als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.



5.2 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen. Deze aanpassingen zijn ondergeschikt van aard. Het betreffen geen fundamentele wijzigingen van het plan.

- regels

Voorgesteld wordt om artikel 3.2.2 'Kleinschalige recreatieve voorzieningen en voederbergingen of voederruiven' binnen de bestemming Agrarisch met waarden uit de regels te verwijderen. Dit naar aanleiding van de zienswijze van de provincie. De provincie wil elke vorm van bebouwing op gronden met de bestemming Agrarisch met waarden in dit bestemmingsplan volledig uitsluiten.

- verbeelding

Geen aanpassing naar aanpassing van de zienswijzen.

- toelichting

Geen aanpassing naar aanleiding van de zienswijzen.

5.3 Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan is nogmaals volledig doorlopen. Voorgesteld wordt om een aantal aanpassingen door te voeren. De belangrijkste zijn:

- regels

In de regels is daar waar 'BOM+ commissie' wordt genoemd deze naam vervangen door 'Kwaliteitscommissie'

In de regels (artikel 1. Begrippen) wordt de definitie van 'twee aaneen' aangepast. Dit om ter plaatse van deze aanduiding ook de bouw van vrijstaand geschakeld woningen mogelijk te maken.

- verbeelding

In het ontwerp zijn twee analoge verbeeldingen opgenomen; één voor de locatie Putstraat in Eckelrade en één voor de locatie Honthem 39. In het bestemmingsplan (analoge versie) worden deze twee samengevoegd in één analoge verbeelding. Dit om de onlosmakelijkheid tussen beide locaties tot uitdrukking te brengen.

Op de verbeelding is ter plaatse van de 10 woningen naast de aanduiding 'twee aaneen' ook de aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd. Dit om ter plaatse naast halfvrijstaande woningen, vrijstaand geschakelde en vrijstaande woningen mogelijk te maken.

De dubbel/bestemming *Waarde – Archeologie* binnen de bestemming *Wonen, Tuin, Verkeer en Groen* aan de *locatie Putstraat Eckelrade* te laten vervallen (zie voor motivering paragraaf 5.5 van dit voorstel).

- toelichting

Aan de toelichting is een paragraaf (paragraaf 4.5) toegevoegd waarin wordt ingegaan op het feit dat de locatie Putstraat Eckelrade en Honthem 39 onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Alhoewel het risico bijzonder klein wordt geacht is deze paragraaf toegevoegd om het risico nog verder te beperken. Dit voor het geval dat mocht het bestemmingsplan komen voor te liggen bij de Raad van State en de locatie Putstraat wordt vernietigd en de locatie Honthem 39 in stand wordt gelaten. Dit betekent dat de grondeigenaar van de locatie Honthem 39 met lege handen komt te staan (vervallen van de bouwtitels).

5.4 Besluit onlosmakelijkheid

Om nog eens extra te benadrukken dat beide locaties in het bestemmingsplan onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, wordt voorgesteld om bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eveneens te besluiten: "Uitdrukkelijk te besluiten dat de beide verbeeldingen Putstraat Eckelrade en Honthem 39 alsmede de hieraan verbonden regels onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden en als bestemmingsplan één geheel vormen, zodat bij vernietiging van één der beide plandelen, het andere plandeel het zelfde lot treft"

Hiermee laat u als raad expliciet tot uitdrukking komen dat de locatie Putstraat Eckelrade en de locatie Honthem 39 op geen enkele manier van elkaar los gezien kunnen worden.

5.5 Archeologie

De woningbouwlocatie aan de Putstraat kent een middelhoge verwachtingswaarde wat betreft het aspect archeologie. In de overeenkomst die met MVJ ontwikkeling (Mulleners Vastgoed BV) uit Echt, die in totaal 10 van de 15 woningen gaat realiseren, op 22 november 2010 is afgesloten is vastgelegd dat door de gemeente bouwrijpe grond wordt geleverd nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Bouwrijpe grond is grond die geschikt is om op te bouwen en vrij is van belemmeringen.

Gelet hierop is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Uit dit proefsleuvenonderzoek (kenmerk Raap-Rapport 2415 d.d. juli 2011) komt naar voren dat er duidelijke sporen zijn aangetroffen die wijzen op resten van een nederzettingsterrein (late IJzertijd – vroeg Romeins). Vanwege deze duidelijke sporen heeft ons college op 2 augustus 2011, na uw raad te hebben geconsulteerd, besloten om over te gaan tot het laten uitvoeren van een archeologische opgraving.

Bureau Raap is op maandag 15 augustus 2011 gestart met de archeologische opgraving. De veldwerkzaamheden zijn inmiddels volledig afgerond. Uit het veldwerk is gebleken dat er zich in het plangebied een nederzetting uit de Romeinse tijd (2^e-3^e eeuw na Chr.) bevindt. Daarnaast zijn resten uit de IJzertijd (ca 800-15 v. Chr) aangetroffen. De aanwijzingen hiervoor zijn grondsporen in de vorm van afvalkuilen, paalkuilen (d.w.z. de resten van de dragende palen van gebouwen) en enkele honderden vondsten. De sporen wijzen op de resten van tenminste vier gebouwen, waarschijnlijk boerderijen. De vondsten bestaan met name uit potscherven, waarvan sommige fraai waren versierd, of voorzien van de merktekens van de Romeinse pottenbakkers. Voorts zijn er enkele metalen vondsten, waaronder een perfect bewaarde bronzen haarnaald uit de Romeinse tijd.

Bureau Raap is momenteel druk bezig met het opstellen van een evaluatierapport waarin een voorstel zal worden gedaan met betrekking tot de noodzakelijk uitwerking van de resultaten van de archeologische opgraving (hoe om te gaan met de vondsten). Vooruitlopend heeft bureau Raap bij brief van d.d. 9 september 2011 medegedeeld dat uit archeologisch uitgangspunt het terrein kan worden vrijgegeven worden voor bouwwerkzaamheden. Wel dient formeel gezien het evaluatierapport door ons college nog te worden goedgekeurd (zie bovengenoemde brief).

Gelet op het feit dat er ter plaatse van de woningbouwlocatie Putstraat in Eckelrade geen archeologische waarden meer beschermd hoeven te worden omdat alle archeologische resten zijn opgegraven, heeft de dubbelbestemming Waarde – Archeologie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, op de locatie Putstraat Eckelrade binnen de bestemming Wonen, Tuin, Verkeer en Groen geen functie meer. Gelet hierop wordt voorgesteld om deze dubbelbestemming aan de locatie Putstraat Eckelrade binnen de genoemde bestemmingen te laten vervallen.

5.6 Planschade

In de op 14 december 2010 geaccordeerde exploitatie opzet is een post opgenomen ten behoeve van eventuele planschade. Momenteel wordt een planschade risico analyse uitgevoerd. Mocht hieruit naar voren komen dat deze opgenomen post ontoereikend is zal aan uw raad een voorstel worden voorgelegd hoe om te gaan met deze kosten.

6. Financiële en personele aspecten

Financiële aspecten / WRO / Grex

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan, waarin een bouwplan is voorzien, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. De tot op heden bekende kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd door de opbrengsten als gevolg van verkoop van bouwrijpe grond tegen gemeentelijke uitgifteprijs (10 kavels aan Mulleners Vastgoed BV + uitgifte 5 vrije sector kavels) en de door de raad van de voormalige gemeente Margraten op 14 december 2010 ter beschikking gestelde bijdrage in het exploitatie tekort van €

226.000,00.

Gelet hierop wordt voorgesteld om op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening bij de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

7. Planning, uitvoering en evaluatie

Na vaststelling wordt het bestemmingplan voor een ieder gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Omdat de provincie een zienswijze heeft ingediend en er wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd dient op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening de bekendmaking pas plaats te vinden 6 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan.

De provincie en de VROM-Inspectie bieden de mogelijkheid om de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan te versnellen. Hiertoe dient in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek te worden opgenomen om het besluit eerder bekend te mogen maken. Omdat de zienswijze van de provincie volledig wordt overgenomen en de wijzigingen geen provinciale belangen raken wordt voorgesteld dit verzoek in het besluit tot vaststelling op te nemen.

Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbende een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het bestemmingsplan treedt niet in werking wanneer er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en hierop nog niet is beslist.

8. Communicatie

Publicatie vaststelling bestemmingsplan in de Etalage, Heuvelland Aktueel, Staatscourant en langs elektronische wijze.

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. H.J.M. van Dijk D.A.M. Akkermans

RAADSBESLUIT

De Raad van de gemeente Eijsden-Margraten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan *Putstraat Eckelrade* vanaf donderdag 31 maart 2011 tot en met woensdag 11 mei 2011 ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat het bestemmingsplan ingevolge de Wet ruimtelijke ordening voldoende bekend gemaakt is;

overwegende het standpunt van het college van **Burgemeester en Wethouders** ten aanzien van de vijf zienswijzen, die zijn ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan en zoals weergegeven in de Nota van zienswijzen behorende bij dit raadsvoorstel;

overwegende dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;

kennisnemende van de *brief van Raap d.d. 9 september 2011 inzake opgraving, plangebied Putstraat te Eckelrade*;

gelet op het advies van de raadscommissie Grondgebiedzaken;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

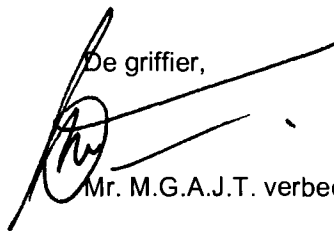
gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

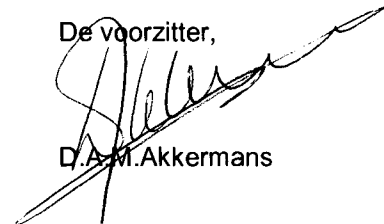
Besluit :

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen met overneming van het standpunt van het college van **Burgemeester en Wethouders** zoals verwoord in de Nota van zienswijzen:
 - 2.1 De zienswijze van de Provincie Limburg deels gegrond en deels ongegrond te verklaren
 - 2.2 De zienswijze van Drs. C.A.P.M. Comips ongegrond te verklaren;
 - 2.3 De zienswijze van de heer en mevrouw Sluysmans-Hartmann ongegrond te verklaren;
 - 2.4 De zienswijze van mevrouw A. van der Horst ongegrond te verklaren;
 - 2.5 De zienswijze van F.M.J. Hamers, ongegrond te verklaren.

3. Het bestemmingsplan Putstraat Eckelrade – Honthem 39 (NL.IMRO.1903.BPLKOM05001-VG01) gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat er wijzigingen plaatsvinden van ondergeschikte aard zoals omschreven onder punt 5.2 en 5.3 van het raadsvoorstel;
4. Uitdrukkelijk te besluiten dat de beide verbeeldingen Putstraat Eckelrade en Honthem 39 alsmede de hieraan verbonden regels onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden en als bestemmingsplan één geheel vormen, zodat bij vernietiging van een der beide plandelen, het andere plandeel hetzelfde lot treft;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd;
6. De VROM-Inspectie en Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Putstraat Eckelrade – Honthem 39 eerder te mogen bekendmaken dan op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, 6 weken na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, bepaald is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 20 september 2011

De griffier,

Mr. M.G.A.J.T. verbeet

De voorzitter,

D.A.M. Akkermans