

- 1.731.212

NR.	2103	HOEV.
BEH.	Nieuwenhuys	PRIJS
AMBT.		BEREK.
02 JUNI 2009		KWAL.
KOPIS		RAAD
ORG	U	

2

Afz. Kerkstraat 4, 6367 JE Voerendaal
6269ZG10

College van burgemeester en wethouders van Margraten
T.a.v. Afdeling VROM (de heer J. Roijen)
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Aelmans Ruimtelijke
Ontwikkeling en Milieu

Aelmans Ruimtelijke
Ontwikkeling en Milieu
is een handelsnaam van
Triple A adviseurs B.V.

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994
44

Datum 29 mei 2009

Betreft Inspraakreactie op voorontwerp bestemmingsplan 'Noorbeek' namens mevrouw
E.P.L. Stultiens

Ons kenmerk 09/02498/V/M/SV

Geacht college,

Namens cliënte, mevrouw E.P.L. Stultiens, p/a Martelehölke 1 te (6255 AB)
Noorbeek, richt ik mij tot u met het volgende.

Met ingang van 7 mei 2009 ligt in het kader van artikel 2 van de gemeentelijke
inspraakverordening het voorontwerp bestemmingsplan 'Noorbeek' (hierna:
voorontwerp) ter inzage. Tot en met 3 juni 2009 kan eenieder inspraakreacties
bij uw college kenbaar maken.

Aangezien cliënte zich niet volledig kan verenigen met de wijze waarop u
voornemens bent om de locatie Kempestraat 2 te Noorbeek te bestemmen,
maak ik hierbij tijdig haar inspraakreactie kenbaar.

Voornemen locatie Kempestraat 2 te Noorbeek

Op de locatie Kempestraat 2 te Noorbeek exploiteert cliënte het vakantieverblijf
'Hoeve de Witte Olifant'. Ter plekke bevinden zich 9 vakantieappartementen.
Cliënte is zelf woonachtig op het adres Martelehölke 1 te Noorbeek.

De bestaande situatie ter plekke van de Kempestraat 2 te Noorbeek is
weergegeven op **bijlage 1**.

Omdat cliënte sinds enkele jaren weduwe is en omdat haar twee kinderen binnen
enkele jaren het huis zullen verlaten, zal haar woning aan de Martelehölke 1
binnen afzienbare tijd te groot zijn voor haar alleen. Zij is dan ook voornemens
om de woning te verkopen.

Gelet op de exploitatie van 'Hoeve de Witte Olifant' is het voor cliënte van belang
om op korte afstand van deze locatie woonachtig te blijven. Toezicht op het
verblijf en het contact met de gasten zijn immers van wezenlijk belang.



Op onze dienstverlening zijn de
algemene voorwaarden van
toepassing die u vindt op
www.aelmans.com.

Cliënte heeft dan ook het plan opgevat om de bestaande 'cottage' zodanig te verbouwen dat zij deze kan gaan bewonen als bedrijfswoning. Op deze wijze blijft het toezicht op het verblijf en het directe contact met de gasten mogelijk. Tevens is, gezien de afgezonderde ligging van de 'cottage' op het terrein, de privacy van cliënte gewaarborgd.

Ambtelijk overleg met de gemeente Margraten

In het kader van het door u opgestelde nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' heeft cliënte in eerste instantie op 24 juni 2008 (kenmerk: 08/26377/B/V/SV) haar inspraakreactie bij u kenbaar gemaakt, met betrekking tot de locatie Kempestraat 2 te Noorbeek.

Naar aanleiding van haar ingediende inspraakreactie heeft op 6 november 2008 overleg plaatsgevonden met de heer J. Roijen van uw gemeente. Uit dit ambtelijke overleg zijn de navolgende conclusies voortgevloeid:

1. Planologisch dient de locatie aan de Kempestraat 2 te Noorbeek in één bestemmingsplan te worden geregeld. Het perceel wordt immers geheel gebruikt ten behoeve van de toeristische bedrijvigheid. Momenteel is het noordelijke deel van het perceel (tot net ten zuiden van het 'bakhoes') opgenomen in het (nog vigerende) bestemmingsplan voor de kern Noorbeek, terwijl het zuidelijke deel (inclusief de 'cottage') is opgenomen in het destijds ter visie liggende ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Voor de eenduidigheid dient de locatie dan ook in één bestemmingsplan te worden opgenomen. De meest voor de hand liggende optie is om de locatie Kempestraat 2 op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Noorbeek.
2. De tot woning te verbouwen 'cottage' dient feitelijk gezien te worden als een bedrijfswoning behorende bij de toeristische bedrijvigheid, zoals deze ter plaatse van de Kempestraat 2 wordt geëxploiteerd door cliënte. Momenteel vindt de ontvangst van de gasten (receptie) plaats in de woning van cliënte aan de Martelehölke 1 en wordt de gehele bedrijfsvoering vanuit deze woning gevoerd. Feitelijk is momenteel derhalve aan de Martelehölke 1 sprake van de bedrijfswoning. Deze functie van bedrijfswoning zal in de te verbouwen 'cottage' aan de Kempestraat 2 worden voortgezet.
3. Duidelijk dient te zijn welke kwaliteitswinst te behalen is. In eerste instantie heeft u, als reactie op de inspraak van cliënte, aangegeven dat u het niet aannemelijk acht dat met het verbouwen van de 'cottage' tot woning kwaliteitswinst te behalen is. Daarbij heeft u aangegeven dat de ligging nabij het Habitatrictlijngebied (en Natura 2000 gebied) op zeer korte afstand van belang is.
4. De bestemming, als wordt opgenomen in het bestemmingsplan, dient overeen te komen met het huidige feitelijke gebruik op de locatie Kempestraat 2 te Noorbeek. Momenteel vigeren op de locatie aan de Kempestraat 2 meerdere bestemmingen: 'pensions eengezinshuizen karakteristiek', 'eengezinshuizen karakteristiek', 'tuin' en 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden'. Planologische eenduidigheid is derhalve gewenst, waarbij een toegesneden bestemming ten behoeve van de toeristische bedrijvigheid ter plekke dient te vigeren.

Overleg met de provincie Limburg

Naar aanleiding van het ambtelijke overleg met de gemeente Margraten heeft op 20 november 2008 een overleg plaatsgevonden met mevrouw M. Kavouras van de provincie Limburg. Van dit overleg is een verslag gemaakt, hetgeen in uw bezit is.

In het kader van het in voorbereiding zijnde Limburgs Kwaliteitsmenu wordt beleid opgesteld voor ontwikkelingen in de toeristische bedrijvigheid. Daarbij wordt een 'BOM+ achtige' toepassing nagestreefd. Dit houdt in dat een bedrijfsontwikkelingsplan en een landschapsplan dienen te worden opgesteld, waarna de BOM+ Adviescommissie een uitspraak doet over de voorgenomen ontwikkeling.

Feitelijk is ter plaatse van de Kempestraat 2 te Noorbeek sprake van toeristische bedrijvigheid, zoals deze reeds gedurende meerdere jaren geëxploiteerd wordt door cliënte.

Het doel van het overleg met de provincie was om te beoordelen of het voornemen van cliënte realiseerbaar is met een 'BOM+ achtige' toepassing waarbij het perceel aan de Kempestraat 2 te Noorbeek een toeristische bestemming krijgt (bijvoorbeeld: 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'). Binnen deze bestemming wordt de mogelijkheid geboden voor één bedrijfswoning, te weten de te verbouwen 'cottage'.

In dit kader zij overigens vermeld dat vroeger een woning binnen de bestaande bebouwing aan de Kempestraat 2 aanwezig was. Deze is echter verbouwd tot vakantieappartementen. Derhalve is met het voornemen van cliënte feitelijk geen sprake van het toevoegen van een permanente woonmogelijkheid ter plekke, echter het verplaatsen daarvan.

Door mevrouw Kavouras is in het overleg van 20 november 2008 geconcludeerd dat het voornemen van cliënte mogelijk is middels toepassing van een 'BOM+ achtige' methodiek waarbij zowel in landschappelijk als toeristisch opzicht kwaliteitswinst dient te worden behaald. Het volgende moet daarbij in acht worden genomen:

1. Het college van burgemeester en wethouders van Margraten dient een positief standpunt in te nemen ten aanzien van het voornemen van cliënte;
2. Er dient een bedrijfsontwikkelingsplan te worden uitgewerkt;
3. Er dient een landschapsplan te worden opgesteld waaruit blijkt dat voldoende kwaliteitswinst te behalen is.

Bestuurlijk overleg met de gemeente Margraten

Naar aanleiding van het gevoerde ambtelijke overleg met zowel de gemeente Margraten als de provincie Limburg, heeft cliënte d.d. 2 december 2008 een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

Vervolgens heeft op 13 januari 2009 een overleg plaatsgevonden met wethouder mr. J.E.M. Custers van uw gemeente om het voornemen van cliënte en haar zienswijze mondeling toe te lichten.

De wethouder heeft tijdens voornoemd overleg kenbaar gemaakt het voornemen van cliënte in het college te zullen verdedigen.

Tevens heeft cliënte haar zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' tijdens de commissievergadering van 12 mei 2009 middels aangevraagd spreekrecht mondeling toegelicht.

Tijdens deze commissievergadering heeft wethouder mr. J.E.M. Custers kenbaar gemaakt dat het perceel Kempestraat 2, alwaar cliënte 'Hoeve de Witte Olifant' exploiteert, buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' zal worden gelaten en haar voornemen meegenomen zal worden in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Noorbeek'.

Vastgesteld bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Inmiddels heeft de gemeenteraad van Margraten het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' tijdens haar vergadering van 19 mei 2009 vastgesteld. Uit de zienswijzennota blijkt dat de gemeente Margraten inderdaad het perceel aan de Kempestraat 2 te Noorbeek buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' zal laten vallen.

Na het doorlopen van de BOM+ procedure voor toeristische bedrijven, zoals dit in het kader van de Limburgs Kwaliteitsmenu wordt beoogd, is het mogelijk om het voornemen van cliënte planologisch te regelen in een aparte bestemmingsplanprocedure, danwel in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Noorbeek'.

Voorontwerp bestemmingsplan 'Noorbeek'

Gelet uit de digitaal beschikbaar zijnde stukken van het voorontwerp bestemmingsplan 'Noorbeek' bent u voornemens de locatie aan de Kempestraat 2 te Noorbeek te bestemmen als 'Recreatie' (**bijlage 2**). In de bestaande carré is het in het voorontwerp mogelijk om 9 recreatiewoningen te exploiteren. Weliswaar is in de huidige situatie aan de Kempestraat 2 sprake van 9 vakantiewoningen, doch deze zijn verspreid over de carré (7), het bakhoes (1) en de cottage (1). Met het realiseren van de bedrijfswoning vervalt één vakantiewoning, doch de overige blijven als zodanig aanwezig.

Tevens wordt op de verbeelding van het voorontwerp aangegeven dat (binnen de bestaande carré) maximaal één wooneenheid aanwezig mag zijn. Deze wooneenheid is echter niet (meer) aanwezig.

Mede gelet op de hele, hiervoor uiteengezette, historie met betrekking tot het voornemen van cliënte op de locatie Kempestraat 2 te Noorbeek verzoek ik u namens haar om het perceel te bestemmen zoals weergegeven op **bijlage 3**.

Concreet houdt de inspraakreactie van cliënte het navolgende in:

- de bestemming 'Recreatie' dient te worden uitgebreid tot net voorbij de huidige 'cottage', overeenkomstig het feitelijke gebruik ter plekke;
- ter plaatse van de 'cottage' dient een bouwvlak te worden opgenomen van 18 x 12 meter ten behoeve van het voornemen van cliënte om ter plekke één bedrijfswoning te realiseren;
- de aanduiding voor maximaal 1 wooneenheid ter plaatse van de bestaande carré kan daarmee komen te vervallen;
- de aanduiding voor 9 recreatiewoningen in de bestaande carré dient te worden aangepast in 7 stuks;
- voor het bakhoes dient een bouwvlak te worden ingetekend met de aanduidingen voor 1 vakantiewoning alsook het maximale bebouwingspercentage (100%);
- de bestaande paardenstal dient als bijgebouw te worden aangemerkt op de verbeelding.

Met betrekking tot het voornemen van cliënte, alsmede om het voor uw college mogelijk te maken om de bestemming ter plekke van de Kempestraat 2 conform verzocht planologisch te regelen, zal cliënte binnen afzienbare tijd een bedrijfsontwikkelingsplan en landschappelijk inpassingsplan opstellen ten behoeve van de te doorlopen BOM+ procedure. Na positief advies van de BOM+ Adviescommissie is het voor uw college mogelijk om één en ander op te nemen in het bestemmingsplan 'Noorbeek'.

Naar aanleiding van voorliggende inspraakreactie zal op korte termijn een afspraak worden ingepland met de behandelend ambtenaar, om deze mondeling te kunnen toelichten en concrete afspraken te maken met betrekking tot de uit te werken stukken teneinde het voornemen van cliënte mogelijk te maken.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met ondergetekende via 045-5753255 / 06-30203159.

In het vertrouwen u hiermee de inspraakreactie van cliënte voldoende inzichtelijk te hebben gemaakt, verblijft,

Hoogachtend,

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

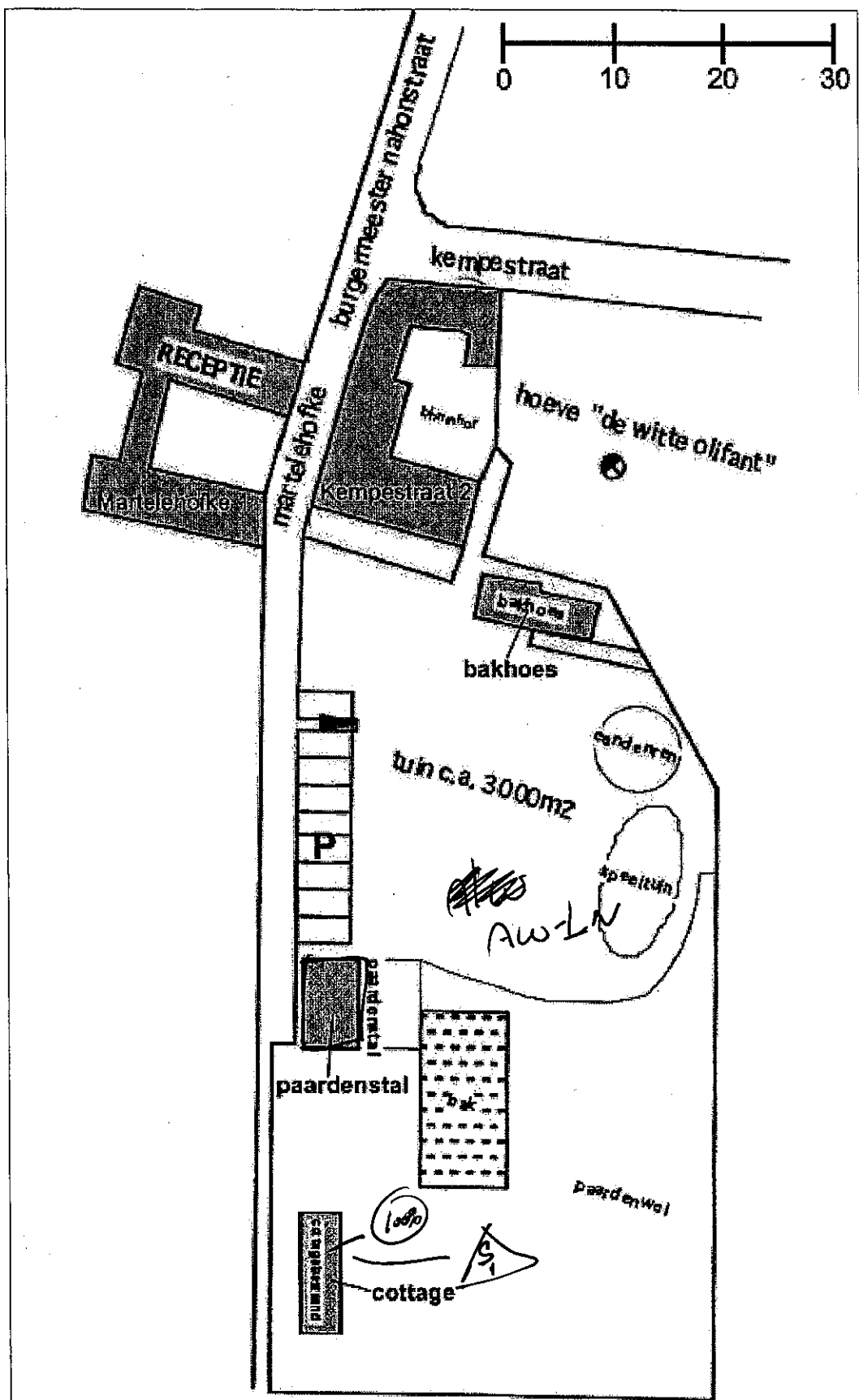


drs. S.J. van de Venne

c.c.: mevrouw E.P.L. Stultiens

- Bijlagen:
- 1) bestaande situatie Kempestraat 2
 - 2) uitsnede voorontwerp bestemmingsplan 'Noorbeek' (locatie Kempestraat 2)
 - 3) beoogde opname locatie Kempestraat 2 in bestemmingsplan 'Noorbeek'

Bestaande situatie Kempestraat 2



Bijlage 2

Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan 'Noorbeek' (locatie Kempestraat 2)



Beoogde opname locatie Kempestraat 2 in bestemmingsplan 'Noorbeek'

