

Aan de gemeenteraad

Betreft:

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'.

1. Doel van het raadsvoorstel, samenvatting en besluiten

Het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' vast te stellen.

2. Inleiding

Het college heeft op 16 december 2008 besloten om aan Croonen Adviseurs Zuid te Echt opdracht te verlenen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de kern Noorbeek. Het nieuwe bestemmingsplan zal de vigerende bestemmingplannen vervangen, die gedateerd zijn en van systematiek verschillen. Het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' heeft een conserverend karakter en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. In dit bestemmingsplan zijn slechts onbenutte bouwmogelijkheden, die reeds in vigerende bestemmingsplannen bestonden, voor zover mogelijk overgenomen en is de bouw van een vijftal woningen aan de 12^{de} Septemberlaan mogelijk gemaakt.

De plangrens van het bestemmingsplan sluit aan op de begrenzing van het bestemmingplan Buitengebied 2009.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf van 7 mei tot 4 juni 2009 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn 6 inspraakreacties ingediend. In het kader van het overleg artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hebben 7 instanties schriftelijk gereageerd. Een weergave van de zienswijzen en reacties alsmede het standpunt ten aanzien van de ingekomen zienswijzen en reacties is te vinden in paragraaf 8.1. 'Vooroverleg' respectievelijk paragraaf 8.2 'Inspraak' van de toelichting van het bestemmingsplan.

Na vooroverleg en inspraak heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Noorbeek', op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 23 juli 2009 tot en met 2 september 2009 ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie in Heuvelland Aktueel, Staatscourant en langs elektronische weg via de website. Gedurende de ter inzage termijn is er een achttal zienswijzen ingediend en ontvankelijk. De zienswijzen zijn van:

1. M.J.J.A. Gubbels, Burgemeester Nahonstraat 13, 6255 AA Noorbeek;
2. Ministerie van Defensie, Spoorlaan 175, 5000 AK Tilburg;
3. W.S.J. Vaessen, St. Maartenweg 7, 6255 AP Noorbeek;
4. P.A. van Hassel, 12^e Septemberlaan 16, 6255 BA Noorbeek;
5. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer G.H.M. Surquin, 12^e Septemberlaan 2, 6255 BA Noorbeek;
6. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer E.A.J. Rompelberg, 12^e Septemberlaan 14, 6255 BA Noorbeek;
7. Aelmans Agrarische Advisering, namens de heer J.G. Rompelberg, Kempestraat 4, 6255 AC Noorbeek;
8. R.M.M.A. Nuijts, Dorpstraat 11, 6255 AM Noorbeek.

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben per brief van d.d. 5 augustus 2009 aangegeven geen zienswijze in te dienen.

De commissie Grondgebied is in de vergadering van 8 september 2009 in de gelegenheid gesteld haar zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' kenbaar te maken. De commissie Grondgebied heeft geen zienswijze kenbaar gemaakt.

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 voorgestelde standpunten ten aanzien van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen vast te stellen.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van ter inzage legging te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Opgemerkt moet worden dat voornoemde termijn geen fatale termijn is. Rekening houdende met de werkdruk en de (on)mogelijkheden van zowel Croonen Adviseurs als ambtelijke ondersteuning en het vergaderschema van de raad is bij de planning afgeweken van bovengenoemde termijn en is opgenomen om de vaststelling in de raad te laten plaatsvinden op 15 december 2009.

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 M.J.J.A. Gubbels

Zienswijze

Vanwege de beëindiging van de huurovereenkomst voor het perceel Dorpstraat 25, is volgens reclamant een nieuwe invulling van de op het terrein aanwezige gebouwen noodzakelijk. De huidige aanwezige bouwmassa geldt, volgens reclamant, hierbij als vertrekpunt.

Reclamant geeft aan dat de op het perceel opgenomen wijzigingsbevoegdheid tegenstrijdig is. De wijzigingsbevoegdheid is niet op het hele perceel opgenomen, terwijl als voorwaarde voor de wijzigingsbevoegdheid geldt dat de bedrijfsactiviteiten geheel moeten vervallen. Daarnaast heeft het college volgens reclamant aangegeven dat op het perceel drie woningen gerealiseerd kunnen worden, terwijl artikel 6.5 lid van de regels aangeeft dat het aantal woningen niet mag toenemen.

Het realiseren van drie grondgebonden woningen biedt volgens reclamant geen meerwaarde ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. Reclamant verwijst nogmaals naar het stedenbouwkundig advies van Arcadis (opgesteld op verzoek van reclamant) waar zijn voorstel tot herontwikkeling bij aansluit. Reclamant geeft voorts aan dat zijn voorstel voor herontwikkeling volgens hem volledig past binnen het beleid dat ook is weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan.

De voorkeur van reclamant gaat uit naar de realisatie van vijftien woningen (voorstel drie van Arcadis). Hierbij komt de bedrijfsbestemming te vervallen. Door herontwikkeling kan, volgens reclamant, de landschappelijk inpassing worden verbeterd.

Standpunt college

De gemeente is bereid mee te werken aan het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming. De wijzigingsbevoegdheid zoals die was opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan voldoet hier niet aan. De wijzigingsbevoegdheid is in het definitieve bestemmingsplan over het gehele perceel gelegd. Voorwaarde om de bestemming te wijzigen is dat de bedrijfsactiviteiten geheel zijn beëindigd.

In tegenstelling tot reclamant is de gemeente van oordeel dat op het perceel maximaal drie woningen mogen worden gerealiseerd. Dit dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing op het voorste deel van het perceel.

Reden hiervoor is:

1. De bestaande stedenbouwkundige structuur;
2. De bestaande landschappelijke structuur;
3. De ligging binnen een beschermd dorpsgezicht.

Ad. 1) De bestaande stedenbouwkundige structuur is gekoppeld aan de wegenstructuur. De bebouwing is gesitueerd direct aan het openbaar gebied.

Er zijn in de richting van het buitengebied geen woonerven aanwezig achter de bestaande bebouwing of andere structuren die aftakken van de wegenstructuur. Dit geldt dus ook voor de Dorpstraat. Het wordt niet wenselijk geacht voor deze situatie hiervan af te wijken en een nieuwe structuur aan te takken op de Dorpstraat.

Ad. 2) Het perceel is gelegen op de overgang van de kern naar het open buitengebied. De bedrijfsbebouwing is gesitueerd op het achterste deel van het perceel, niet in lijn met de bestaande lintbebouwing aan de Dorpstraat. Momenteel is hierdoor sprake van een ongewenste overgang. Vanuit het buitengebied wordt het zicht op het dorp verstoord door de bedrijfsbebouwing.

Door bedrijfsbeëindiging ontstaat de mogelijkheid iets te doen aan deze ongewenste situatie. Met de sloop van de bedrijfsbebouwing wordt een betere overgang van de kern naar het open buitengebied en andersom beoogd.

Ter compensatie wordt de mogelijkheid geboden woningen binnen de bestaande bebouwing op het voorste deel van het perceel te realiseren.

De oprichting van nieuwe woningen op het achterste deel van het perceel, ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing, wordt niet wenselijk geacht. Want ook hiervoor geldt dat hiermee de relatie tussen buitengebied en bebouwingslint wordt verstoord. Nieuwbouw doet de kwaliteitswinst te niet.

Ad. 3) Het grootste deel van Noorbeek (zo ook het betreffende perceel) is op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De definitie van een stads- en dorpsgezicht luidt als volgt: 'groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden'.

Nieuwe bebouwing binnen het beschermd dorpsgezicht is alleen toegestaan wanneer het dorpsgezicht in stand blijft. De bestaande (bedrijfs)bebouwing verstoort dit gezicht. Door sloop van die bebouwing zal de ruimtelijke en structurele samenhang van het beschermd dorpsgezicht worden versterkt. Realisatie van nieuwe woningen ter plaatse zou dit weer te niet doen. De ruimtelijke- en structurele samenhang wordt namelijk gekenmerkt door plaatsing van woningen direct aan de weg.

Op dit moment hebben de gemeenten in de provincie Limburg te maken met een krimpopgave (afname aantal woningen) in verband met de afname van het inwoneraantal. De gemeente Margraten heeft hier ook mee te maken. De bouw van de gewenste aantal woningen is niet in overeenstemming met deze krimpopgave.

Het college acht de ingediende zienswijze deels gegrond en deels ongegrond. De zienswijze heeft geleid tot wijziging van de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid voor het hele perceel en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' in pandig woningen te realiseren (1 bestaande en 2 nieuwe woningen).

Voor het overige heeft de zienswijze niet geleid tot aanpassing van het plan.

4.1.2 Ministerie van Defensie

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat de militaire brandstofleiding die door het plangebied loopt, juist is weergegeven op de verbeelding. Echter alleen in de regels en de toelichting worden niet overal consequent de termen 'brandstof' en 'brandstofleiding' gehanteerd. Reclamant verzoekt dan ook om de termen 'olie' en 'olietransportleiding' te vervangen door 'brandstof' en 'brandstofleiding'.

Daarnaast geeft reclamant aan dat in artikel 15.1 'Leiding-Brandstof' wordt verwezen naar de voorrangsregels van artikel 26 'Algemene procedureregels', terwijl dit artikel 27 'Overige regels' moet zijn.

Standpunt college

De toelichting en de regels behorende bij het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' zijn nagelopen op de termen 'olie' en 'olietransportleiding'. Deze termen zijn vervangen door de termen 'brandstof' en 'brandstofleiding'.

Artikel 15.1 is aangepast door vervanging van de verwijzing van artikel 26 naar artikel 27.

Het college acht de ingediende zienswijze gegrond. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de toelichting en de regels conform de opmerkingen van reclamant.

4.1.3 W.S.J. Vaessen

Zienswijze

Reclamant tekent bezwaar aan tegen het voornemen van het college Burgemeester en Wethouders om woningen te bouwen, grenzend aan de percelen kadastraal bekend als gemeente Margraten sectie Y, nr. 112 en sectie X, nr. 29. Deze percelen zijn in gebruik als fruitplantage.

Reclamant geeft aan dat hij uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid erkent voor zover er door besproeiingen, nu en in de toekomst, schade zou worden geleden cq, geclaimd, gezien de plaatsing van de woningen op te korte afstand van de fruitplantage. Reclamant geeft aan dat iedere claim onverwijld wordt doorgestuurd naar de gemeente.

Reclamant verzoekt het college de vergunninghouders van de inhoud van deze zienswijze (brief) op de hoogte te brengen.

Standpunt college

Ten tijde van de ontwikkeling van het bestemmingsplan voor de 12^e Septemberlaan in 1997 was op betreffende locatie sprake van een laagstamboomgaard met morellen (zure kersen). Onderzoek omtrent spuitcirkels voor dit soort boomgaarden wees uit dat de realisatie van woningen niet mogelijk was binnen afstand van 50 meter van de boomgaard. Dit was mede afhankelijk van de toe te passen bestrijdingsmiddelen en de frequentie van bespuitingen.

Jurisprudentie en de oude handreiking Ro en Milieu van de provincie van 2004 geven aan dat bij laagstam fruitplantages een afstand moet worden aangehouden van 25 meter bij niet aangesloten bebouwing en 50 meter bij aaneengesloten bebouwing (aaneengesloten woonbebouwing: drie of meer woningen die op telkens minder dan 5 meter afstand van elkaar zijn gelegen, gerekend van gevel tot gevel).

Sinds kort is op het perceel een hoogstamboomgaard met kersen aangelegd. Er is dus geen sprake meer van een laagstam fruitplantage. De kleinste afstand van het bouwblok tot de dichtstbijzijnde hoogstamboom bedraagt 25 meter. Bij deze afstand wordt voldaan aan de afstand die geldt bij niet aaneengesloten bebouwing bij een laagstamfruitplantage.

Bij hoogstamboomgaarden is het bespuiten van een hele boom vrijwel niet mogelijk. (Momenteel is dit ook de manier om ecologisch fruit te kweken zonder bespuitingen uit te voeren).

Verder kan worden opgemerkt dat bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen de gebruiker hiervan dient te voorkomen dat derden schade leiden t.g.v de bestrijdingsmiddelen. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen is verder geregeld in de Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden van 17 oktober 2007. Aangezien de gemeente geen invloed heeft op de wijze waarop door reclamant bestrijdingsmiddelen worden toegepast kan deze de gemeente niet verantwoordelijk stellen voor zijn handelen. Het toezicht op de wijze waarop bestrijdingsmiddelen worden toegepast ligt bij de Algemene Inspectie Dienst.

De ontwikkeling van de vijf woningen voldoet aan de wettelijk gestelde eisen.

Het college acht de ingediende zienswijze ongegrond. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1.4 P.A. van Hassel

Zienswijze

In het bestemmingsplan 'Woongebied Kern Noorbeek' van 1996 is volgens reclamant uitvoerig stilgestaan bij de bebouwing van dit sterk geaccidenteerd terrein. Volgens reclamant werden de woningen, om zo optimaal mogelijk van de zon te kunnen genieten en een grotere privacy te creëren, op de noordoostzijde van het perceel geprojecteerd.

Reclamant geeft aan dat voor de eindwoning (12^e Septemberlaan 18) hiervan is afgeweken. In dit geval is vanwege de ligging nabij de Vroelenstraat de bebouwingsgrens enkele meters naar het midden van het perceel verlegd.

Reclamant verzoekt het bestaand (vigerend) uitwerkingsplan niet te wijzigen, aangezien nog maar slechts 6 woningen gebouwd hoeven te worden. Daarnaast verzoekt hij het huidige stedenbouwkundige beeld niet onevenredig aan te tasten.

Standpunt college

Met de (bij)gebouwenregeling zoals nu opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan komen de eerder genoemde uitgangspunten van bezonning en privacy en de minimale afstand van 8 meter tussen iedere vorm van bebouwing uit het vigerend bestemmingsplan voor enkele woningen enigszins in het geding.

De gemeente wil echter de nieuwe systematiek van eenduidigheid en uniformiteit in het toegestane gebruik en bebouwing voor de gehele kern handhaven (voor een ieder dezelfde rechten).

Om tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamant heeft de gemeente er voor gekozen het bouwvlak tussen de woning met huisnummer 16 en de nieuwe woning met huisnummer 18 te onderbreken. De bouwgrens van nummer 18 komt 3 meter uit de perceelsgrens te liggen. Hieraan gekoppeld, wordt ook de bijgebouwenzone op een afstand van 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gelegd. Hiermee wordt nu een bebouwingsvrije zone van 3 meter beoogd. Deze zone kan niet breder worden, omdat er anders niet voldoende bouwmogelijkheden op het perceel overblijven. 3 meter wordt echter, in het licht van bezonning en privacy, voldoende geacht.

Het college acht de ingediende zienswijze deels gegrond. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding. Het bouwvlak is tussen de woning met nummer 16 en de nieuwe woning met nummer 18 onderbroken. Ook de bijgebouwenzone is verlegd. Er is nu een bebouwingsvrije zone van 3 meter ontstaan.

4.1.5 Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer G.H.M. Surquin

Zienswijze

Reclamant geeft aan door het nieuwe bestemmingsplan benadeeld te worden in zijn rechten en te worden aangetast in zijn privacy.

De woning (hoofdgebouw) van reclamant (12^e Septemberlaan 2) staat momenteel op de zijdelingse perceelsgrens. Om onder andere problemen met de toekomstige burens over het onderhoud van zijn woning aan deze zijde te voorkomen, verzoekt reclamant een minimale afstand op te nemen van (bij)gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Hierbij refereert hij aan de huidige regeling met een afstand van 8 meter tussen iedere vorm van bebouwing (woningen en bijgebouwen)

Reclamant geeft ook aan dat, in plaats van het hierboven genoemde verzoek, zijn erfgrans met 3 meter in oostelijke richting kan worden geschoven om eenzelfde resultaat te bereiken.

Volgens reclamant is de maximaal toegestane goothoogte van hoofdgebouwen verhoogd van 3,5 meter naar 5 meter. Reclamant kan zich hiermee niet verenigen.

Bovendien heeft het ongewijzigd laten van de bouwregels in het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' volgens reclamant een onevenwichtig straatbeeld tot gevolg.

Standpunt college

Met de (bij)gebouwenregeling zoals nu opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan komen de eerder genoemde uitgangspunten van bezonning en privacy en de minimale afstand van 8 meter tussen iedere vorm van bebouwing uit het vigerend bestemmingsplan voor enkele woningen enigszins in het geding.

De gemeente wil echter de nieuwe systematiek van eenduidigheid en uniformiteit in het toegestane gebruik en bebouwing voor de gehele kern handhaven (voor een ieder dezelfde rechten).

Om tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamant heeft de gemeente er voor gekozen het bouwvlak tussen de woning nummer 2 en de nieuwe woning aan de oostzijde te onderbreken. De bouwgrans van de nieuwe woning komt 3 meter uit de perceelsgrens te liggen. Hieraan gekoppeld, wordt ook de bijgebouwenzone op een afstand van 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gelegd. Hiermee wordt nu een bebouwingsvrije zone van 3 meter beoogd. 3 meter wordt, in het licht van bezonning en privacy, voldoende geacht.

Door bovengenoemde aanpassing van het plan ziet de gemeente geen noodzaak meer de perceelsgrens van de woning met nummer 2 richting het oosten te verschuiven.

Ook voor de goot- en bouwhoogten is gekozen voor een systematiek van eenduidigheid en uniformiteit om een ieder dezelfde rechten te bieden.

De gemeente kan zich echter voorstellen dat dit voor de bedoelde situatie geen recht doet aan de huidige stedenbouwkundige situatie. Daarom is besloten de nu opgenomen maximale goothoogte van 5 meter te verlagen naar 3,5 meter conform het huidige bestemmingsplan.

De gemeente is van mening dat met de aangegeven aanpassingen van het bestemmingsplan de nieuwe ontwikkeling zich gaat voegen in het huidige straatbeeld van de 12^e Septemberlaan.

Het college acht de ingediende zienswijze deels gegrond en deels ongegrond. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding. Het bouwvlak is tussen de woning met nummer 2 en de nieuwe woning aan de oostzijde onderbroken. Ook de bijgebouwenzone is verlegd. Er is nu een bebouwingsvrije zone van 3 meter ontstaan. Daarnaast is de maximale goothoogte gewijzigd van 5 meter in 3,5 meter.

4.1.6 Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer E.A.J. Rempelberg

Zienswijze

Reclamant, eigenaar van de woning 12^e Septemberlaan 14, verzoekt in het bestemmingsplan de regeling op te nemen dat de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter dient te zijn. Dit in overeenstemming met de regeling zoals opgenomen voor hoofdbouwen.

Daarnaast wil reclamant dat de maximum goothoogte van de woningen wordt teruggebracht naar 3,5 meter, conform de goothoogte van de reeds gerealiseerde woningen.

Reclamant verzoekt de peilmaten aan te houden zoals destijds zijn vastgelegd in de rapportage 'Woongebied Kern Noorbeek, stedenbouwkundige en architectonische nadere eisen op grond van het uitwerkingsplan en de welstandscriteria'.

Tot slot verzoekt reclamant een nokrichting op te nemen die overeenkomt met de nokrichting zoals opgenomen in de rapportage 'Woongebied Kern Noorbeek, stedenbouwkundige en architectonische nadere eisen op grond van het uitwerkingsplan en de welstandscriteria'.

Standpunt college

Met de (bij)gebouwenregeling zoals nu opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan komen de eerder genoemde uitgangspunten van bezonning en privacy en de minimale afstand van 8 meter tussen iedere vorm van bebouwing uit het vigerend bestemmingsplan voor enkele woningen enigszins in het geding.

De gemeente wil echter de nieuwe systematiek van eenduidigheid en uniformiteit in het toegestane gebruik en bebouwing voor de gehele kern handhaven (voor een ieder dezelfde rechten).

Omdat de woning met nummer 14 tegen de oostgrens van het perceel is gebouwd en er een afstand van meer dan 8 meter aanwezig is tussen de woning en de westelijke perceelsgrens (waar de nieuwe woningen zijn voorzien) acht de gemeente het niet noodzakelijk ter plaatse af te wijken van de nieuwe algemeen geldende regels voor bijgebouwen.

Privacy en bezonning zijn voor de woning met nummer 14 in voldoende mate gewaarborgd.

De gemeente is van mening dat, met het oog op de stedenbouwkundige structuur (ritmiek van hoofd- en bijgebouwen en plaatsing op het perceel), aan deze zijde van de perceelsgrens bijgebouwen moeten kunnen worden gerealiseerd.

Ook voor de goot- en bouwhoogten is gekozen voor een systematiek van eenduidigheid en uniformiteit om een ieder dezelfde rechten te bieden.

De gemeente kan zich echter voorstellen dat dit voor de bedoelde situatie geen recht doet aan de huidige stedenbouwkundige situatie. Daarom is besloten de nu opgenomen maximale goothoogte van 5 meter te verlagen naar 3,5 meter conform het huidige bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan worden geen peilmaten benoemd. Er wordt uitgegaan van de bestaande situatie ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. In de regels bij het bestemmingsplan is het begrip 'peil' gedefinieerd.

In het bestemmingsplan zijn bouwregels (situering, bouwhoogte en bouwmassa) opgenomen die invloed hebben op de stedenbouwkundige structuur van de kern. De architectonische uitwerking, zoals nokrichting, materiaalgebruik en dergelijke wordt getoetst op basis van de Welstandsnota.

De gemeente acht het daarom niet noodzakelijk de nokrichting ook in het bestemmingsplan vast te leggen.

Het college acht de ingediende zienswijze deels gegrond en deels ongegrond. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding. De maximale goothoogte is gewijzigd van 5 meter in 3,5 meter.

4.1.7 Aelmans Agrarische Advisering, namens de heer J.G. Rompelberg,

Zienswijze

Reclamant geeft aan op de locatie Kempestraat 4 sinds 1963 een grondgebonden gemengd bedrijf met (klein)fruitteelt en akkerbouw te exploiteren. Een verzoek tot verplaatsing van het bedrijf naar de Onderstraat, in het buitengebied, is enige tijd geleden afgewezen. Dit betekent dat reclamant volgens eigen zeggen zijn agrarisch bedrijf zal moeten blijven exploiteren op de huidige locatie (Kempestraat 4).

Reclamant verzoekt dus in het bestemmingsplan een agrarische bouwkvavel op te nemen, conform de bestaande, vigerende situatie.

Daarnaast ligt volgens reclamant een deel van de bebouwing en het erf binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Reclamant verzoekt de plangrens van het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' zodanig aan te passen dat de gehele agrarische bouwkvavel hier binnen valt. Volgens reclamant is het opnemen van de agrarische bouwkvavel binnen één bestemmingsplan van groot belang voor een eenduidige toepassing van de bouw- en gebruiksregels.

Standpunt college

Binnen het bestemmingsplan 'Oude kern Noorbeek en de Wesch', waar het perceel nu onder valt, geldt de bestemming 'Pensions Eengezinshuizen Karakteristiek'. Deze gronden zijn bedoeld voor woondoeleinden en/ of voor verblijfsreactie.

Rekening houdend met deze vigerende bestemming en na bestudering van de bestaande situatie heeft het perceel in het onderhavige bestemmingsplan een woonbestemming gekregen met daarbij de mogelijkheid voor exploitatie van een recreatiewoning.

In de zienswijze wordt aangegeven dat de heer Rompelberg verschillende hectaren klein fruit in bezit heeft. Het in bezit hebben van boomgaarden wil niet zeggen dat er sprake is van een fruitteelt/agrarisch bedrijf. Bovendien is een direct bewijs, een accountantsverklaring of metingen, niet overlegd.

Op 19 december 2000 is door de heer Rompelberg een melding ingevolge het besluit detailhandel- en ambachtsbedrijven milieubeheer ingediend in verband met de verkoop en opslag van kruidenierswaren. Bijkomende activiteiten waren de teelt en opslag van fruit. Aangezien de detailhandelsactiviteiten op de locatie de belangrijkste activiteit was is geen melding in het kader van het besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer ingediend.

In 2006 is tijdens een milieucontrole geconstateerd dat de detailhandelsactiviteiten zijn gestopt, en dat enkel nog ondergeschikte tuinbouwactiviteiten plaatsvinden. Het voeren van een ondergeschikte tuinbouwactiviteit op een niet agrarisch kavel is in het verleden altijd toegestaan en zal ook in de situatie van het nieuwe bestemmingplan worden toegelaten.

Het toestaan van een nieuwe agrarische bestemming is alleen mogelijk onder een aantal voorwaarden. Een van de voorwaarden is, dat aangetoond dient te worden dat het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft, dan wel een bedrijf dat zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkelt. Indicaties voor de volwaardigheid zijn economische- en arbeidsomvang en de continuïteit van het bedrijf. Daarnaast moet voldaan worden aan de eisen die zijn gesteld in de POL-uitwerking BOM+ en dient een provinciale BOM+-regeling doorlopen te worden.

Met de aangeleverde bedrijfsgegevens, zoals in de zienswijze zijn opgenomen, wordt niet voldaan aan de gevraagde bewijslast om zondermeer een nieuwe agrarische kavel te kunnen opnemen in onderhavig bestemmingsplan.

Verder is niet aangetoond dat sprake is van een bedrijf met toekomst perspectief. Uit het bedrijfsinventarisatieformulier, dat is ingevuld door de heer Rompelberg, is niet duidelijk hoe de bedrijfsopvolging is geregeld.

In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' heeft de heer Rompelberg een zienswijze ingediend voor de realisatie van een agrarische kavel aan de Onderstraat. Deze kavel is niet toegewezen mede gelet op het feit dat niet was aangetoond dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Het achterste deel van het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Gezien het feit dat reclamant geen aantoonbaar agrarisch bedrijf heeft, zien wij geen reden om de plangrens te wijzigen.

Gezien het bovenstaande en het standpunt van de gemeente om geen nieuwe agrarische bedrijven te vestigen in de kernen, is de gemeente niet bereid de bestemming van het betreffende perceel te wijzigen.

Het college acht de ingediende zienswijze ongegrond. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1.8 R.M.M.A. Nuijts

Zienswijze

Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan voor het perceel Dorpstraat 15 de mogelijkheid op te nemen van een gecombineerde woon- en kantoorfunctie.

Standpunt college

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheerplan. Dit betekent dat er in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Met het voornemen van reclamant wordt een nieuwe ontwikkeling beoogd die op dit moment niet past binnen de regels van het voorliggend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren, zal op basis van een bouwplan moeten worden beoordeeld of medewerking kan worden verleend door middel van bijvoorbeeld een wijziging van het bestemmingsplan.

Momenteel is er geen concreet (bouw)plan beschikbaar. Hierdoor kan onvoldoende worden beoordeeld of het (bouw)plan past binnen zijn omgeving (of het uit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar wordt geacht). Het betreft hier namelijk een gevoelige situatie vanwege de ligging binnen het beschermd dorpsgezicht en naast een monumentaal pand.

De gemeente heeft er daarom voor gekozen de nu opgenomen bestemming niet te wijzigen en geen directe bouwtitel toe te kennen. Er is ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In het bestemmingsplan is, door middel van een ontheffing, een regeling opgenomen voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en -bedrijven als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Wellicht dat dit mogelijkheden biedt voor de plannen van reclamant.

Het college acht de ingediende zienswijze ongegrond. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.2. Wijzigingen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan diverse wijzigingen aangebracht. Vanwege de omvang zijn wijzigingen in een aparte bijlage opgenomen.

5. Financiële/personele aspecten

Financiële aspecten

Een exploitatieplan is verplicht als er sprake is van een bouwmogelijkheid als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wro.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. In dit bestemmingsplan zijn slechts onbenutte bouwmogelijkheden, die reeds in vigerende bestemmingsplannen bestonden, voor zover mogelijk overgenomen en is de bouw van een vijftal woningen aan de 12^{de} Septemberlaan mogelijk gemaakt.

Volgens de gewijzigde Invoeringswet Wro (artikel 9.1.20 Wro) is het opstellen van een exploitatieplan niet verplicht wanneer een bouwmogelijkheid één op één uit het geldende bestemmingsplan wordt overgenomen bij de actualisatie van dat bestemmingsplan. Ook voor bouwmogelijkheden op

gronden die in eigendom van de gemeente zelf zijn, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. In voorliggend bestemmingsplan is hiervan sprake.

Gelet op het vorenstaande, hoeft voor voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De raad dient bij de vaststelling van dit bestemmingsplan expliciet het besluit te nemen geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12 lid 2 Wro).

6. Planning / uitvoering en evaluatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan binnen twee weken voor een ieder ter inzage gelegd. Ingevolge het bepaalde in artikel 8.2. Wro, juncto artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen een termijn van 6 weken schriftelijk of mondeling beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Door de beperking tot belanghebbenden moeten ook degenen die tijdig een zienswijze hebben ingediend en degenen die bezwaar hebben tegen de eventueel door de gemeenteraad bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan aantonen dat zij belanghebbende zijn.

Omdat bij de vaststelling wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, kan op grond van bepaalde in artikel 3.8 lid 6 Wro het vastgestelde bestemmingsplan pas **na zes weken** bekendgemaakt worden en moet het raadsbesluit na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg naar het college van Gedeputeerde Staten worden gezonden.

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 beroep bij Raad van State in te dienen (artikel 8.2 Wro) is publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan vereist.

Burgemeester en wethouders van Margraten,	
De secretaris,	De burgemeester,
B.M.H. Grooten	J.H.M. Bronckers

Portefeuillehouder: mr. J.E.M. Custers

Commissie: Grondgebied

Bijlagen:

- Bijlage 1: CD-Rom bestemmingsplan 'Kern Noorbeek';
- Bijlage 2: Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'.

Ter inzage:

- Bestemmingsplan 'Kern Noorbeek';
- Ingediende zienswijzen ten aanzien van ontwerp bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'.

Aan de gemeenteraad

Betreft:

Aanvullend raadsvoorstel tot wijziging van artikel 14.2.2. sub i van het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'.

1. Doel van het raadsvoorstel, samenvatting en besluiten

De wijziging van artikel 14.2.2. sub i van het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'.

2. Inleiding

Het college heeft op 16 december 2008 besloten om aan Croonen Adviseurs Zuid te Echt opdracht te verlenen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de kern Noorbeek. Het nieuwe bestemmingsplan zal de vigerende bestemmingplannen vervangen, die gedateerd zijn en van systematiek verschillen. Het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' heeft een conserverend karakter en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. In dit bestemmingsplan zijn slechts onbenutte bouwmogelijkheden, die reeds in vigerende bestemmingsplannen bestonden, voor zover mogelijk overgenomen en is de bouw van een vijftal woningen aan de 12^{de} Septemberlaan mogelijk gemaakt.

De plangrens van het bestemmingsplan sluit aan op de begrenzing van het bestemmingplan Buitengebied 2009.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf van 7 mei tot 4 juni 2009 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn 6 inspraakreacties ingediend. In het kader van het overleg artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hebben 7 instanties schriftelijk gereageerd. Een weergave van de zienswijzen en reacties alsmede het standpunt ten aanzien van de ingekomen zienswijzen en reacties is te vinden in paragraaf 8.1. 'Vooroverleg' respectievelijk paragraaf 8.2 'Inspraak' van de toelichting van het bestemmingsplan.

Na vooroverleg en inspraak heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Noorbeek', op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 23 juli 2009 tot en met 2 september 2009 ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie in Heuvelland Aktueel, Staatscourant en langs elektronische weg via de website.

De commissie Grondgebied is in de vergadering van 8 september 2009 in de gelegenheid gesteld haar zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' kenbaar te maken. De commissie Grondgebied heeft geen zienswijze kenbaar gemaakt.

Het bestemmingsplan is behandeld in de commissie Grondgebied van 8 december 2009. De commissie heeft opgemerkt dat door de redactie van artikel 14.2.2 sub i het mogelijk wordt dat vrijstaande woningen geschakelde woningen worden door de bijgebouwen.

Naar aanleiding van het advies wordt voorgesteld het onderstaande artikel als volgt te wijzigen teneinde dit te voorkomen.

Artikel 14 Wonen

- Artikel 14.2.2. Bijgebouwen

Lid i "Ter plaatse van de specifieke aanduiding 'vrijstaand' dient één zijde vrijgehouden te worden van bijgebouwen' wijzigen in:

"In afwijking van het bepaalde onder h dienen bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' op een afstand van niet minder dan 3 m. tot de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd.

Deze wijziging voorkomt dat bijgebouwen van naast elkaar gelegen vrijstaande woningen aan elkaar gebouwd kunnen worden, waardoor vrijstaande woningen geschakelde woningen worden.

3. Relatie met bestaand beleid

N.v.t.

4. Motivering van het voorstel

4.1 Zienswijzen

Met betrekking tot de samenvatting en standpunt ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar het raadsvoorstel tot vaststelling van bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'.

4.2 Wijzigingen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan diverse wijzigingen aangebracht. Vanwege de omvang zijn de wijzigingen in een aparte bijlage opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar het raadsvoorstel tot vaststelling van bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'.

4.3 Commissie Grondgebied

Naar aanleiding van het bovenstaande treft u bijgaand het gewijzigd raadsbesluit aan.

5. Financiële/personele aspecten

Voor de financiële aspecten wordt verwezen naar het raadsvoorstel tot vaststelling van bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'.

6. Planning / uitvoering en evaluatie

Hiervoor wordt verwezen naar het raadsvoorstel tot vaststelling van bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'.

7. Communicatie

Hiervoor wordt verwezen naar het raadsvoorstel tot vaststelling van bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'.

Burgemeester en wethouders van Margraten,	
De secretaris,	De burgemeester,
B.M.H. Grooten	J.H.M. Bronckers

Portefeuillehouder: mr. J.E.M. Custers

Commissie: Grondgebied

Bijlagen: -

De Raad van de gemeente Margraten;

gelezen het voorstel en het aanvullend voorstel van burgemeester en wethouders;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan Kern Noorbeek vanaf 23 juli 2009 tot en met 2 september 2009 ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat het betreffende bestemmingsplan ingevolge de vereisten van de Wet 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 ontwerpbestemmingsplan en zoals weergegeven onder punt 4.1 van het bijbehorende raadsvoorstel;

gelet op artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het advies van de raadscommissie Grondgebied d.d. 8 december 2009;

besluit:

- I. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Kern Noorbeek ontvanke-lijk te verklaren.
- II. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen met overneming van het standpunt van het college van Burgemeester en Wethouders:
 1. De zienswijze van de heer Gubbels deels gegrond en deels ongegrond te verkla-
ren;
 2. De zienswijze van het Ministerie van Defensie gegrond te verklaren;
 3. De zienswijze van de heer Vaessen ongegrond te verklaren;
 4. De zienswijze van de heer P.A. van Hassel deels gegrond en deels ongegrond te
verklaren;
 5. De zienswijze van Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer G.H.M. Sur-
quin, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 6. De zienswijze van Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer E.A.J. Rom-
pelberg, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 7. De zienswijze van Aelmans Agrarische Advisering, namens de heer J.G. Rompel-
berg, ongegrond te verklaren;
 8. De zienswijze van de heer R.M.M.A. Nuijts ongegrond te verklaren.
- III. Het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' te wijzigen zoals omschreven in **Bijlage 2** van
het raadsvoorstel;
- IV. Tevens het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' als volgt te wijzigen:

Artikel 14 Wonen

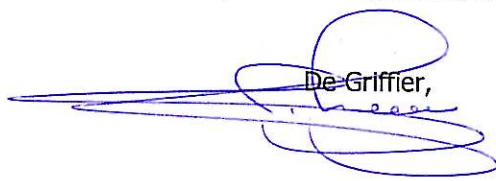
- Artikel 14.2.2. Bijgebouwen

Lid i "Ter plaatse van de specifieke aanduiding 'vrijstaand' dient één zijde vrijgehouden te worden van bijgebouwen' wijzigen in:

"In afwijking van het bepaalde onder h dienen bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' op een afstand van niet minder dan 3 m. tot de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd".

- V. Het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' met inbegrip van het gestelde onder III en IV gewijzigd vast te stellen.
- VI. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 december 2009.


De Griffier,
T.H.M. Theeven


De Voorzitter,
J.H.M. Bronckers

Bijlage 2 - Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen in het bestemmingsplan op basis van de ingediende zienswijzen, hebben er ook ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Dit betreffen geen ingrijpende inhoudelijke wijzigingen, maar wijzigingen ten behoeve van een betere uitleg van de inhoud van het bestemmingsplan.

Toelichting

1. Algemene wijzigingen: taal-, spel- en typefouten zijn aangepast.
2. Algemene aanvulling: in de verschillende paragrafen is melding gemaakt van vigerende bouw-mogelijkheden.
3. De ingediende vooroverlegreacties, ingediende inspraakreacties en Raadsbesluit tot vaststelling zijn als bijlage toegevoegd.
4. **Paragraaf 1.2** ligging en begrenzing
De afbeelding met de begrenzing van het plangebied is aangepast.
5. **Paragraaf 1.2** Ligging en begrenzing
Bij bestemmingsplan Buitengebied is "2009" toegevoegd.
Dit is overal in het bestemmingsplan toegevoegd.
6. **Paragraaf 1.3** Vigerende bestemmingplannen
De datum van vaststelling van het Paraplubestemmingsplan door de Raad is toegevoegd.
7. **Paragraaf 2.3.5** Recreatieve voorzieningen
De zinsnede "gebouw met algemene voorzieningen" is gewijzigd in de zinsnede "hoofdgebouw met algemene voorzieningen en 9 appartementen". De zinsnede "9 vakantieappartementen" is gewijzigd in "8 recreatieappartementen".
8. **Paragraaf 3.2.2** Nota Belvédère.
De zinsnede "Een belangrijk motto is 'behoud door ontwikkeling'" is toegevoegd.
9. **Paragraaf 3.2.3** Monumentenwet 1988
Bij beschermde stads- en dorpsgezichten is de zinsnede "en is bouwvergunningvrij bouwen niet toegestaan" toegevoegd.
10. **Paragrafen 3.3.2 t/m 3.3.6**
De volgende beleidsstukken zijn toegevoegd:
 - POL-aanvulling Contourenbeleid,
 - POL-herziening op onderdelen EHS,
 - POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg,
 - Ontwerp-POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering
 - Ontwerp-beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu.
11. **Paragraaf 3.5.4**
Deze paragraaf is toegevoegd ten behoeve van het beleid "Atlas Ruimtelijke Kwaliteit Noorbeek en de Wesch".
12. **Paragraaf 3.5.5**
Deze paragraaf is toegevoegd ten behoeve van het beleid "Verordening voor Monumenten en Cultuurhistorie".
13. **Paragraaf 4.2.3** Agrarisch
 - De titel van de paragraaf, "Agrarisch", is gewijzigd in "Agrarisch, Agrarisch – Agrarisch Bedrijf en Agrarisch met waarden".
 - Met betrekking tot het akkerbouwbedrijf binnen de kern is de volgende zinsnede toegevoegd: "In het bestemmingsplan is dit akkerbouwbedrijf opgenomen door middel van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf'."
 - Tevens is de volgende zinsnede toegevoegd:
"Overige percelen met een agrarische uitstraling (bijvoorbeeld weidegronden), zonder bouwvlak, zijn bestemd als 'Agrarisch' of als 'Agrarisch met waarden'.
De bestemming 'Agrarisch' geldt voor de goed exploiteerbare agrarische gebieden, de bestemming 'Agrarisch met waarden' is van toepassing op de resterende agrarische gebieden en vormt daarmee vaak een buffer tussen het agrarisch gebied en de natuurgebieden. De gemeente zet met de bestemming 'Agrarisch met waarden' in op het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit, naast het landbouweconomisch gebruik, van de hellingen en beekdalen."

14. **Paragraaf 4.2.9 Recreatie**

De zinsnede *"De hoeve omvat 9 vakantiewoningen."* is gewijzigd in de zinsnede *"De hoeve omvat 8 recreatieappartementen"*.

15. **Paragraaf 5.3.2 Niet-agrarische bedrijven**

De tekst met betrekking tot het aannemersbedrijf aan de Dorpstraat 25 is als volgt aangepast:

"Het aannemersbedrijf aan de Dorpstraat 25 heeft een specifieke aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Dit bedrijf valt niet binnen de categorieën 1 en 2, maar in categorie 3.1. Het bedrijf dient positief te worden bestemd en daarom heeft het een passende regeling gekregen. Er zijn wel plannen om de bedrijfsactiviteiten binnen enkele jaren te beëindigen. Er is hiertoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het perceel om te kunnen zetten naar een woonbestemming." (deze aanvulling komt tevens voort uit de zienswijzen).

16. **Paragraaf 5.6 Bodem**

- De volgende zinsnede is toegevoegd: *"Daarnaast heeft de gemeente Margraten de beschikking over een bodemkwaliteitskaart, opgesteld door CSO adviesbureau voor milieuonderzoek, 2007 (kenmerk: 07.RB022). De bodemkwaliteitskaart van gemeente Margraten is opgesteld op basis van de ministeriële regeling grondverzet en op basis van Actief Bodembeheer Limburg."*

- De volgende zinsnede is toegevoegd: *"Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat eventueel af te voeren grond licht verontreinigd is en zodoende niet zonder beperkingen elders toepasbaar is."*

17. **Paragraaf 5.9.1 Archeologie**

- De zinsnede *"Uitgangspunt is behoud in situ. De bodem dus niet verstoren en plangrenzen wijzigen"* is toegevoegd.

- Met betrekking tot de bescherming van waardevolle gebieden, is het woord *"aanlegvergunningstel"* gewijzigd in *"bouw-, aanleg- en sloopvergunningstelsel"*.

- De zinsnede *"boven de 100 m²"* is gewijzigd in *"groter dan 100 m²"*.

18. **Paragraaf 5.9.2**

De naamgeving van de paragraaf, *"Cultuurhistorie"*, is gewijzigd in *"Monumenten"* en de lijsten Rijksmonumenten en Gemeentelijke monumenten zijn aangepast/aangevuld.

19. **Paragraaf 6.2 Bestemmingen**

- De tekst onder *"Agrarisch"* is als volgt gewijzigd:

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor de uitoefening van agrarische activiteiten.

Binnen deze bestemming gelden verregaande beperkingen wat betreft bebouwingsmogelijkheden.

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens kleinschalige recreatieve voorzieningen, voederbergingen of voederruiven voor wild, veldschuren en schuilgelegenheden voor vee.

De bebouwingsregels zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

- De laatste alinea onder *"Agrarisch – Agrarisch bedrijf"* is als volgt gewijzigd:

Bed & breakfast en recreatiewoningen en/of –appartementen kunnen worden toegestaan/gefaciliteerd middels een ontheffing. Daarnaast kan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' worden gewijzigd in een reguliere woonbestemming waarbij de in de planregels opgenomen voorwaarden van toepassing zijn.

- De tekst onder *"Agrarisch met waarden"* is als volgt gewijzigd:

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast en instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek. Ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' zijn eveneens recreatieve voorzieningen mogelijk in de vorm van een tuin, paardenbak, eendenren, speelweide en bijbehorende parkeervoorzieningen.

Binnen deze bestemming gelden verregaande beperkingen wat betreft bebouwingsmogelijkheden. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens kleinschalige recreatieve voorzieningen, voederbergingen of voederruiven voor wild, veldschuren en schuilgelegenheden voor vee, een paardenstal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal' en een recreatiewoning ter plaatse van de gelijknamige aanduiding.

- De laatste alinea onder *"Bedrijf"* is als volgt gewijzigd:

- Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan bij beëindiging van het bedrijf aan de Dorpsstraat 25 de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd worden in een woonbestemming. Ter compensatie is de mogelijkheid opgenomen binnen de bestaande bebouwing op het voorste deel van het perceel twee nieuwe woningen te realiseren vallend binnen de in planregels opgenomen maatvoeringen en met inachtneming van de genoemde voorwaarden. Daarnaast kan de bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning. In totaal zijn ter plaatse 3 woningen toegestaan. (deze aanvulling komt tevens voort uit de zienswijzen);
- De tekst onder "Recreatie" is als volgt gewijzigd:
De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, een bungalowpark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – bungalowpark', één bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de gelijknamige aanduiding en een gebouw voor centrale voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – gebouw centrale voorzieningen'.
De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.
De bedrijfswoning, het gebouw voor centrale voorzieningen alsmede de recreatiewoningen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak.
 - De tekst onder "Sport" is als volgt gewijzigd:
De voor Sport aangewezen gronden zijn met name bestemd voor recreatieve doeleinden op sportgebied en hieraan ondergeschikte detailhandel, horeca en dienstverlening.
De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Naast de gebouwen in het bouwvlak mogen gebouwen, ten behoeve van opslag, buiten het bouwvlak worden gebouwd.
 - De tekst onder "Wonen" is als volgt gewijzigd:
De voor Wonen aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen en aan-huisgebonden beroepen en de instandhouding van rijksmonumenten. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' is het mogelijk in de bijgebouwen behorende bij de woning een bedrijf aan huis te exploiteren.
De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.
Bed & breakfast en recreatiewoningen en/of –appartementen kunnen worden toegestaan/gefaciliteerd middels een ontheffing.
Nieuwbouw, van 5 vrijstaande woningen, is slechts toegestaan aan de 12^e Septemberlaan.
 - De naam van de kop "Leiding - Olie" is gewijzigd in "Leiding - Brandstof".
 - De tekst onder "Waarde – Beschermd dorpsgezicht" is als volgt gewijzigd:
De voor Waarde – Beschermd dorpsgezicht aangewezen gronden zijn bestemd ter bescherming van het karakteristieke dorpsgezicht van Noorbeek.
Bouwwerkzaamheden zijn alleen dan toegestaan wanneer het dorpsgezicht in stand blijft en de Monumentencommissie is gehoord. Er geldt een aanlegvergunningstelsel voor grondwerkzaamheden.
20. **Hoofdstuk 7** Economische aspecten is gewijzigd naar aanleiding van gewijzigde wetgeving.
 21. **Hoofdstuk 8** Procedure
 Als inleiding is een tekst opgenomen over de te doorlopen procedure.
 22. **Paragraaf 8.1** Vooroverleg, Brandweer Zuid-Limburg:
 Het woord "oliepijpleiding" is gewijzigd in "brandstofleiding".
 23. **Paragraaf 8.3**
 Deze paragraaf met de titel "Vaststelling" is toegevoegd ten behoeve van de resultaten van de ter visie legging en de vaststelling van het bestemmingsplan.
 24. **Functiekaart Noorbeek**
 De functiekaart is aangepast op de wijzigingen op de verbeelding.

Regels

1. Artikel 1 Begrippen

- De volgende begrippen zijn toegevoegd:
 - 'agrarisch bedrijf'
 - 'agrarisch gebruik'
 - 'ambacht(elijke)'
 - 'ander bouwwerk'
 - 'antennemast'
 - 'archeologische waarde'
 - 'beschermde dorpsgezicht'
 - 'bijbouwvlak'
 - 'boogkas'
 - 'buitengebied'
 - 'carréboerderij'
 - 'gemeentelijk monument'
 - 'kern'
 - 'kernkwaliteiten van het Nationaal landschap'
 - 'rijksmonument'
 - 'site sharing'
 - 'teeltondersteunende voorzieningen'
 - 'tijdelijke boogkassen'
 - 'tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen'
- Het begrip "bijgebouwenzone" is verwijderd.
- De volgende begrippen zijn gewijzigd:
 - "aan-huis-gebonden beroep"
De liggende streepjes zijn verwijderd. Dit is in de gehele set regels aangepast.
 - "bed and breakfast"
Het begrip is aangepast naar "maximale verblijfsduur van 6 weken".
 - "bodembeschermingsgebied"
De tekst is tekstueel aangepast.
 - "boogkas"
De tekst is tekstueel aangepast.
 - "consumentverzorgende en kleinschalige bedrijfsactiviteiten"
De laatste zin is komen te vervallen.
 - "grondgebonden agrarische bedrijfsvoering"
Het begrip is aangepast naar "een agrarische bedrijfsvoering, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond, waaronder ook begrepen het gebruik van gronden met tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.
 - "grondgebonden woning"
De zinsnede "specifieke bouwaanduiding – carréboerderij" is toegevoegd.
 - "klein landschapselement"
Het begrip is aangepast naar "een vrij in het landschap gelegen (begroeiings)structuur, zoals heggen, houtwallen, graften, holle wegen en poelen, uitgezonderd bomen."
 - "nutsvoorziening"
Het woord "(openbare)" is toegevoegd. Dit is in de gehele set regels aangepast.
 - "voorgevelrooilijn"
Het begrip is als volgt aangepast:
 - de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de grens van het bouwvlak, die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd, tot aan de perceelsgrenzen;
 - de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw, die naar de weg of het openbare groen is gekeerd, tot aan de perceelsgrenzen;
 - "zijdelingse perceelsgrens".
De zinsnede "niet gericht naar de weg of openbaar groen" is toegevoegd.

2. Artikel 3 Agrarisch

- Artikel 3.2.1. Algemeen

De regels met betrekking tot veldschuren/schuilgelegenheden voor vee (in ontwerp bestemmingsplan 3.2.1 sub c) zijn als volgt aangepast:

veldschuren/schuilgelegenheden voor vee, mits er wordt voorzien in compensatie van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden, die verloren gaan of kunnen gaan, 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 2,5 m mag bedragen;*
3. *de nokhoogte ten hoogste 3,5 m mag bedragen;*
4. *gebouwen plat of met een kap van ten hoogste 45° mogen worden afgedekt.*

3. Artikel 4 Agrarisch- Agrarisch Bedrijf

- Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving

Lid c "een hoeve of carréboerderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – carréboerderij'" en lid k "extensief recreatief medegebruik" zijn verwijderd.

- Artikel 4.2.1

De titel "Bedrijfsgebouwen" is gewijzigd in "Gebouwen".

De regels zijn als volgt aangepast:

Voor het bouwen van gebouwen en de daarbij behorende andere bouwwerken, welke qua aard en afmeting bij deze bestemming passen, gelden de volgende bepalingen:

- a. *Gebouwen, boogkassen, teeltondersteunende voorzieningen en mestopslagplaatsen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd. Tijdelijke boogkassen en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, mogen ook buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.*
- b. *De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.*
- c. *Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.*
- d. *De inhoud van mestopslagplaatsen mag per bouwperceel in totaal niet meer bedragen dan 2.500 m³.*
- e. *De oppervlakte aan boogkassen mag per bouwperceel in totaal niet meer bedragen dan 2.500 m².*
- f. *De bouwhoogte van boogkassen mag niet meer bedragen dan 3,5 m. De bouwhoogte van tijdelijke boogkassen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.*
- g. *De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 8 m.*
- h. *Met uitzondering van het bepaalde onder g mag de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m. De bouwhoogte van erfafscheidingen die zich voor de naar de weg gekeerde bouwgrens bevinden, mag niet meer bedragen dan 1 m.*

- Artikel 4.2.2

De titel "Bedrijfswoningen" is gewijzigd in "Bedrijfswoning".

In de regels is het woord "bedrijfswoningen" gewijzigd in "bedrijfswoning".

- Artikel 4.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Dit artikel is verwijderd.

- Artikel 4.4 Specifieke gebruiksregels

- De titel "4.4.1 strijdig gebruik" is toegevoegd.

- Aan het artikel is "opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik" toegevoegd.

- Aan het artikel is het volgende lid toegevoegd: c. *woondoeleinden, anders dan in een bedrijfswoning. Bij de bedrijfswoning zijn mantelzorg en huisvesting van de rustende boer toegestaan voor zover dit niet leidt tot het ontstaan van een nieuwe zelfstandige woning.*

- Artikel 4.5.1 Faciliteren bed & breakfast

De regels zijn als volgt aangepast:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.1 voor het faciliteren van een bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. *het pand waarin de bed and breakfast wordt gerealiseerd:*

1. is aangeduid als een rijksmonument of gemeentelijk monument, respectievelijk handhaving van het pand is noodzakelijk voor of ondersteunend aan de stedenbouwkundige structuur, dan wel;
 2. een minimale inhoud heeft van 800 m³.
 - b. de agrarische functie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, c.q. het agrarisch bedrijf als zodanig blijft functioneren;
 - c. het agrarisch bedrijf als zodanig herkenbaar blijft.
 - d. de bed and breakfastvoorziening:
 1. binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
 2. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag functioneren als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan;
 3. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw niet aantast;
 4. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig beïnvloedt;
 5. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en omliggende bedrijven oplevert;
 6. ten hoogste 8 slaapplekken heeft.
- **Artikel 4.5.2 Toestaan recreatiewoningen en/of vakantieappartementen**
 De regels zijn als volgt aangepast:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van recreatiewoningen en/of -appartementen, met dien verstande dat:
1. het pand waarin de recreatiewoning en/of het -appartement wordt gerealiseerd:
 - a. is aangeduid als een rijksmonument of gemeentelijk monument; respectievelijk handhaving van het pand is noodzakelijk voor of ondersteunend aan de stedenbouwkundige structuur, dan wel;
 - b. een minimale inhoud heeft van 800 m³;
 2. het vloeroppervlak van een recreatiewoning en/of -appartement, inclusief daartoe behorende bijgebouwen, niet meer dan 100 m² mag bedragen;
 3. de agrarische functie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, c.q. het agrarisch bedrijf als zodanig blijft functioneren;
 4. het agrarische bedrijf als zodanig herkenbaar blijft;
 5. de recreatiewoning en/of het -appartement:
 - a. binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
 - b. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw niet aantast;
 - c. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig beïnvloedt;
 - d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en omliggende bedrijven oplevert.
- **Artikel 4.5.3 Onderkomens**
 Lid b "ter plaatse ...aangetast" en lid c "het stedenbouwkundig beeld...aangetast" zijn verwijderd.
 Toegevoegd is het nieuwe lid: "hiertegen geen milieuhygiënische bezwaren bestaan".
- **Artikel 4.6.1 Wijzigen naar wonen**
 De regels zijn als volgt aangepast:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. Het aantal aanwezige woningen mag niet toenemen.
 - b. De agrarische functie is geheel komen te vervallen.
 - c. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt een verantwoord woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.
 - d. Handhaving van de bestaande bedrijfsbebouwing is toegestaan voor zover het betreft karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, die noodzakelijk is voor de bestaande bebouwing of die ondersteunend is aan de instandhouding van de stedenbouwkundige structuur, dan wel bijdraagt aan een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De initiatiefnemer dient, in het geval van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, aan te tonen welke gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe woonfunctie. De overige gebouwen dienen te worden gesloopt.

- e. De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de bebouwing dienen behouden te blijven.
- f. Aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen, dan wel functies mogen niet onevenredig worden aangetast of in hun mogelijkheden beperkt.
- g. De effecten op de omgeving, zoals de belasting van het milieu en het aantal verkeersbewegingen, mogen per saldo niet toenemen.
- h. De bodem, blijkens bodemonderzoek vooraf, mag niet zodanig verontreinigd zijn, dat bezwaren bestaan tegen het voorgestane gebruik.

4. Artikel 5 Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden

De naam van het artikel is gewijzigd van "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden" in "Agrarisch met waarden".

- Artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving

De regels zijn als volgt aangepast:

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
- c. instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- d. bescherming van aangrenzend natuurgebied;
- e. ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
- f. bestaande recreatieve voorzieningen in de vorm van een tuin, speelweide, eendenren, paardenbak en bijbehorende parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- g. een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- h. een paardenstal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal';
- i. extensief recreatief medegebruik.

- Artikel 5.2 Bouwregels

De artikelen "5.2.1 Gebouwen", "5.2.2. Bijgebouwen bij recreatiewoningen" en "5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde" zijn verwijderd.

Onder 5.2 Bouwregels zijn de volgende regels toegevoegd:

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. kleinschalige recreatieve voorzieningen (zit- en schuilgelegenheid, picknickplaatsen) en voederbergingen of voederruiven voor wild, voor zover deze geen onevenredige afbreuk doen aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap, waaronder begrepen de openheid van het landschap, met dien verstande dat:
 - 1. het oppervlak aan bouwwerken per voorziening ten hoogste 12 m² mag bedragen;
 - 2. de goothoogte ten hoogste 2 meter mag bedragen;
 - 3. de nokhoogte ten hoogste 3 meter mag bedragen;
 - 4. bouwwerken, voorzien van een dak, plat of met een kap van ten hoogste 45° mogen worden afgedekt;
- b. veldschuren/schuilgelegenheden voor vee, mits er wordt voorzien in compensatie van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden, die verloren gaan of kunnen gaan, met dien verstande dat:
 - 1. veldschuren/schuilgelegenheden voor vee uitsluitend op bouwpercelen met een oppervlak van ten minste 1 ha mogen worden gebouwd;
 - 2. het oppervlak van gebouwen per bouwperceel van ten minste 1 ha. maximaal 12 m² mag bedragen;
 - 3. de goothoogte ten hoogste 2,5 m mag bedragen;
 - 4. de nokhoogte ten hoogste 3,5 m mag bedragen;
 - 5. gebouwen plat of met een kap van ten hoogste 45° mogen worden afgedekt.
- c. erf- en terreinafscheidingen, in de vorm van draadomheiningen en/of draaderafscheidingsen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

- d. een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter;
 - 2. het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.
 - 3. het aantal recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen' is aangegeven.
- e. een paardenstal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal', met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter;
 - 2. het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

5. Artikel 6 Bedrijf

- Artikel 6.1 Bestemmingsomschrijving

Onder lid c is de zinsnede "een bedrijfswoning" gewijzigd in "één bedrijfswoning".

- Artikel 6.3 Specifieke gebruiksregels

De titel "6.3.1 strijdig gebruik" is toegevoegd.

- Artikel 6.5 Wijzigingsbevoegdheid

De titel "6.5.1 Wijzigen naar wonen" is toegevoegd.

De regels zijn verder als volgt aangepast:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het aantal aanwezige woningen mag niet toenemen.
- b. De bedrijfsactiviteiten dienen geheel te zijn beëindigd.
- c. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt een verantwoord woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.
- d. Handhaving van de bestaande bedrijfsbebouwing is toegestaan voor zover het betreft karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, die noodzakelijk is voor de bestaande bebouwing of die ondersteunend is aan de instandhouding van de stedenbouwkundige structuur, dan wel bijdraagt aan een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De initiatiefnemer dient, in het geval van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, aan te tonen welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe woonfunctie. De overige gebouwen dienen te worden gesloopt.
- e. De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de bebouwing behouden blijven.
- f. Aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen, dan wel functies niet onevenredig worden aangetast of in hun mogelijkheden beperkt.
- g. De effecten op de omgeving, zoals de belasting van het milieu en het aantal verkeersbewegingen, per saldo niet zullen toenemen.
- h. De bodem, blijkens bodemonderzoek vooraf, niet zodanig verontreinigd is, dat bezwaren bestaan tegen het voorgestane gebruik.

- Artikel 6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het artikel met betrekking tot het "wro-zone-wijzigingsgebied" is verplaatst van artikel 23 naar artikel 6.5.2 met de volgende regels:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in 'Wonen' ten behoeve van de toevoeging van 2 woningen en de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, mits:

- a. de bedrijfsactiviteiten dienen geheel te zijn beëindigd.
- b. de woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. vanuit milieuhygiënisch oogpunt een verantwoord woon- en leefklimaat gehandhaafd blijft;
- d. wordt voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. kan worden aangetoond dat handhaving van de bestaande bedrijfsbebouwing gewenst is uit karakteristiek en/of cultuurhistorisch waardevol perspectief. Deze bebouwing dient noodzakelijk te zijn voor de bestaande bebouwing of dient ondersteunend te zijn aan de instandhouding van de stedenbouwkundige structuur, dan wel draagt bij aan een duidelijke

ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De initiatiefnemer dient, in het geval van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, aan te tonen welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe woonfunctie. De overige gebouwen dienen te worden gesloopt.

- f. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de bebouwing behouden blijven;
- g. aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen, dan wel functies niet onevenredig worden aangetast of in hun mogelijkheden beperkt;
- h. de effecten op de omgeving, zoals de belasting van het milieu en het aantal verkeersbewegingen, per saldo niet zullen toenemen;
- i. de bodem, blijkens bodemonderzoek vooraf, niet zodanig verontreinigd is, dat bezwaren bestaan tegen het voorgestane gebruik.

6. Artikel 7 Detailhandel

- Artikel 7.1 Bestemmingsbeschrijving

Lid b en c zijn verwijderd en het volgende lid is toegevoegd:

"één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'."

- Het artikel **Bedrijfswoning (7.2.2)** is toegevoegd met de volgende regels:

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
- b. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 250 m³ en niet meer bedragen dan 750 m³.
- c. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

3. Artikel 8 Groen

- Artikel 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In lid a is het woord *"erfafscheidingen"* gewijzigd in *"erf- en terreinafscheidingen"*.

4. Artikel 9 Horeca

- Artikel 9.1 Bestemmingsomschrijving

Lid b en c zijn verwijderd en het volgende lid is toegevoegd:

"één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'."

- Het artikel **Bedrijfswoning (9.2.2)** is toegevoegd met de volgende regels:

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
- b. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 250 m³ en niet meer bedragen dan 750 m³.
- c. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

5. Artikel 11 Recreatie

- Artikel 11.1 Bestemmingsomschrijving

Lid b is verwijderd en het volgende lid is toegevoegd:

"verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen"

In lid c is de zinsnede *"inclusief 9 recreatieappartementen"* toegevoegd.

- Artikel 11.2.1 Bungalowpark

Onder lid d is *"100 m²"* gewijzigd in *"60 m²"*.

Lid e is verwijderd.

- Artikel 11.2.2 Gebouw centrale voorzieningen

De zinsnede *"inclusief 9 recreatieve appartementen"* is toegevoegd.

- Artikel 11.2.3 Recreatiewoningen

Onder lid a is het woord *"woningen"* gewijzigd in *"recreatiewoningen"*.

Onder lid b is het woord *"gebouwen"* gewijzigd in *"recreatiewoningen"*.

- Artikel 11.2.4 Bedrijfswoningen

De maximale inhoud van bedrijfswoningen is gewijzigd van 750 m³ in 600 m³.

- Artikel 11.2.5

De titel *"Bijgebouwen bij bedrijfswoningen"* is gewijzigd in *"Bijgebouwen bij bedrijfswoning"*.

De regels zijn als volgt aangepast:

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijgebouwen mogen zowel in het bijbouwvlak als in het bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.
- b. Het bijbouwvlak mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd.
- c. Bovengrondse bijgebouwen mogen niet meer dan 100 m² bedragen;
- d. Ondergrondse bijgebouwen mogen niet meer dan 120 m² bedragen, verminderd met het oppervlak aan bovengrondse bijgebouwen.
- e. Bijgebouwen mogen in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd, waarbij de goot-hoogte niet meer dan 3,3 m mag bedragen.
- f. De bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 6,6 m.
- g. Ten aanzien van het gestelde onder c en d kan geen gebruik worden gemaakt van een algemene ontheffing van 10%.
- h. De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning mag niet minder bedragen dan 1 m.
- i. Bijgebouwen dienen in de zijdelingse perceelsgrens of op een afstand van niet minder dan 1 m tot de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

- **Artikel 11.3.1 Strijdig gebruik**

De regels zijn als volgt aangepast:

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van opstallen voor:

- a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b. detail- en/of groothandel;
- c. horecadoeleinden;
- d. permanente bewoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;

- **Artikel 11.4.1 Toestaan van recreatiewoningen en/of appartementen**

De zinsnede "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 11.1 voor het toestaan van" is gewijzigd in de zinsnede "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 11.1 voor het toevoegen van".

- **Artikel 11.5 Wijzigingsbevoegdheid**

De zinsnede "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft" is gewijzigd in de zinsnede "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning met bijbehorend perceel betreft".

6. **Artikel 12 Sport**

- **Artikel 12.1 Bestemmingsbeschrijving**

Lid a is gewijzigd in "recreatieve doeleinden op sportgebied".

Het nieuwe lid "sportvoorzieningen" is toegevoegd.

- **Artikel 12.2.1 Gebouwen**

Lid a is gewijzigd in "Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor opslag waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 60 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter."

- **Artikel 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Lid d is als volgt gewijzigd: "De bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen."

7. **Artikel 13 Verkeer**

- **Artikel 13.1 Bestemmingsomschrijving**

Het volgende lid is toegevoegd:

"bewegend en stilstaand wegverkeer";

8. **Artikel 14 Wonen**

- **Artikel 14.1 Bestemmingsomschrijving**

De leden b en d zijn verwijderd.

- **Artikel 14.2.1 Hoofdgebouwen**

- De regels zijn als volgt aangepast:
- Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
 - b. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd'/'twee-aaneen'/'vrij-stand'/'specifieke bouwaanduiding – carréboerderij' mogen uitsluitend de aangeduide type(n) worden gebouwd.
 - c. Nieuwbouw alsmede het toevoegen van woningen in bestaande bebouwing is niet toegestaan, met uitzondering van:
 1. de bouw van vrijstaande woningen aan de 12^e Septemberlaan, waarbij het aantal woningen niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'
 2. vervangende nieuwbouw.
 3. de bouw van woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal woningen niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van deze aanduiding.
 - d. Het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen en/of –appartementen'
 - e. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
 - f. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
 - g. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen ter plaatse van de aanduiding:
 1. -'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
 2. 'twee-aaneen' mag aan één zijde niet minder dan 3 m bedragen;
 3. 'aaneengebouwd' mag alleen bij de eindwoningen: niet minder dan 3 m bedragen;
 4. 'specifieke bouwaanduiding-carréboerderij' mag 0 m bedragen.
 - h. De bouwgrens grenzend aan het openbaar gebied mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan maximaal 4 m²;
 2. De diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan eerste bouwlaag.
- **Artikel 14.2.2 Bijgebouwen**
 - Het woord "bijgebouwenzone" is gewijzigd in "bijgebouwvlak".
 - Sub g is komen te vervallen.
 - **Artikel 14.4.1 Strijdig gebruik**

Lid a is gewijzigd in "ambachtelijke en/of industriële doeleinden".
 - **Artikel 14.4.2 Gebruik bijgebouwen** is verwijderd.
 - **Artikel 14.4.4 Bedrijf aan huis** is verwijderd.
 - **Artikel 14.4.7 Realiseren van voorzieningen voor huisvesting van ouders**

Het volgende lid is toegevoegd:

"het maximaal toegestane oppervlak van bijgebouwen niet wordt overschreden."
 - **Artikel 14.5.1. Faciliteren bed & breakfast**

De regels zijn als volgt aangepast:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 14.1 voor het faciliteren van een bed & breakfast, met dien verstande dat:

 - a. het pand waarin de bed and breakfast wordt gerealiseerd:
 1. is aangeduid als een rijks- of gemeentelijk monument, respectievelijk handhaving van het pand is noodzakelijk voor of ondersteunend aan de stedenbouwkundige structuur, dan wel;
 2. een minimale inhoud heeft van 650 m³;
 - b. het gebruik ten behoeve van bed & breakfast gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
 - c. de woning als zodanig herkenbaar blijft;
 - d. de bed and breakfastvoorziening:
 1. binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;

2. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan.
 3. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw niet aantast;
 4. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig beïnvloedt;
 5. geen onevenredige nadelige gevolgen oplevert voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
 6. ten hoogste 8 slaapplekken heeft.
- **Artikel 14.5.2 Toestaan van recreatiewoningen en/of appartementen**
De regels zijn als volgt aangepast:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 14.1 voor het toestaan van recreatiewoningen en/of –appartementen, met dien verstande dat:
- a. *het pand waarin de recreatiewoning en/of het –appartement wordt gerealiseerd:*
 1. *is aangeduid als een rijksmonument of gemeentelijk monument; respectievelijk handhaving van het pand is noodzakelijk voor of ondersteunend aan de stedenbouwkundige structuur, dan wel;*
 2. *een minimale inhoud heeft van 650 m³;*
 - b. *het vloeroppervlak van een recreatiewoning en/of –appartement, inclusief daartoe behorende bijgebouwen, niet meer dan 100 m² mag bedragen;*
 - c. *het gebruik ten behoeve van een recreatiewoning en/of –appartement gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;*
 - d. *de woning als zodanig herkenbaar blijft;*
 - e. *de recreatiewoning en/of het –appartement:*
 1. *binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;*
 2. *door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag functioneren als zelfstandige woning.*
 3. *de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw niet aantast;*
 4. *de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig beïnvloedt;*
 5. *geen onevenredige nadelige gevolgen oplevert voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;*
9. **Artikel 15 Leiding-Brandstof (dubbelbestemming)**
- **Artikel 15.1 Bestemmingsomschrijving**
Het woord “*olietransportleiding*” is aangepast in “*brandstofleiding*” en onder lid a is de zinsne-
de “*ter plaatse van de aanduiding “olie” verwijderd.*
Onder lid b is “*artikel 26*” gewijzigd in “*artikel 27*”.
- **Artikel 15.4 Specifieke gebruiksregels**
De titel “15.4.1 strijdig gebruik” is toegevoegd.
10. **Artikel 16 Waarde-Archeologie (dubbelbestemming)**
- **Artikel 16.1 Bestemmingsomschrijving**
“*artikel 26*” wijzigen in “*artikel 27*” onder lid b.
- **Artikel 16.2 Bouwregels**
Dit artikel is als volgt aangepast:
- a. *Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomen-
de bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwer-
ken met een oppervlakte groter dan 100 m² dan wel in gevallen waarbij de uitbreidingsmo-
gelijkheid gelegen is binnen een afstand van 50 m tot archeologisch waardevolle terreinen
of anderszins archeologische waarden in het geding zijn, een rapport te overleggen waarin
de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden ver-
stoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.*
 - b. *Indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de
gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord,
kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden ver-
binden aan de bouwvergunning:*
 1. *De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische
waarden in de bodem kunnen worden behouden.*

- 2 De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3 De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- **Artikel 16.3.2 Uitzonderingen**
Het volgende lid is toegevoegd:
"Werken of werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 100 m²."
 - **Artikel 16.4.1 Werken en werkzaamheden**
De zinsnede *"rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en/of karakteristieke panden"* is gewijzigd in *"bebouwing"*.
 - **Artikel 16.4.2 Uitzonderingen**
De regels zijn als volgt aangepast:
Het in lid 16.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor:
 - a. sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
 - b. sloopwerkzaamheden met een oppervlak kleiner dan 100 m².
11. **Artikel 17 Waarde-Beschermde dorpsgezicht (dubbelbestemming)**
 - **Artikel 17.1 Bestemmingsomschrijving**
Onder lid a is de zinsnede *"bestaande bebouwing, bouwwerken en bebouwde gronden"* gewijzigd in *"brandstofleiding"* en de zinsnede *"bestaande bebouwing, bouwwerken en onbebouwde- en bebouwde gronden"* is verwijderd.
Onder lid b is *"artikel 26"* gewijzigd in *"artikel 27"*.
 - **Artikel 17.2 Bouwregels**
De zinsnede *"zoals beschreven in de Atlas ruimtelijke kwaliteit Noorbeek en Wesch"* is toegevoegd.
 12. **Artikel 18 Waterstaat-Beschermingszone watergang (dubbelbestemming)**
 - **Artikel 18.1 Bestemmingsomschrijving**
Onder lid b is *"artikel 26"* gewijzigd in *"artikel 27"*.
 13. **Artikel 19 Waterstaat-Erosie (dubbelbestemming)**
 - **Artikel 19.1 Bestemmingsomschrijving**
Onder lid b is *"artikel 26"* gewijzigd in *"artikel 27"*.
 - **Artikel 19.2 Specifieke gebruiksregels**
De titel *"19.2.1 strijdig gebruik"* is toegevoegd.
 14. **Artikel 21 Algemene bouwregels**
 - **Artikel 21.1 Maatvoering**
Dit artikel is als volgt gewijzigd:
 - a *In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte van bouwwerken die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.*
 - b *In die gevallen dat de afstand van bouwwerken tot enige grens, bouwwerk en/of aanduiding, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.*
 15. **Artikel 22 Algemene gebruiksregels**
Onder lid b is de zinsnede *"het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte"* gewijzigd in de zinsnede *"het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen"*.

16. **Artikel 23 Algemene aanduidingsregels**
 - **Artikel 23.1 milieuzone - bodembeschermingsgebied** is tekstueel aangepast zodat de zin beter loopt.
 - **Artikel 23.3 wro-zone-wijzigingsgebied** is verwijderd.
17. **Artikel 24 Algemene ontheffingsregels**
 - De zinsnede *"Het verlenen van de in sub a tot en met l genoemde ontheffingen is mogelijk"* is gewijzigd in *"Het verlenen van de in sub a tot en met k genoemde ontheffingen is mogelijk"*.
 - Sub a is als volgt gewijzigd: *van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Ontheffing is niet mogelijk ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen;*
18. **Artikel 26 Algemene procedureregels**
 - **Artikel 26.3 Procedure aanlegvergunning**
Onder lid a is de zinsnede *"De aanlegvergunning ligt"* gewijzigd in *"Het ontwerpbesluit tot verlenen van een aanlegvergunning ligt"*.
Onder lid d is de zinsnede *"De overeenkomstig het vorige lid ingediende zienswijzen worden betrokken bij het besluit omtrent verlening van ontheffing"* gewijzigd in *"De overeenkomstig het vorige lid ingediende zienswijzen worden betrokken bij het besluit omtrent verlening van aanlegvergunning"*.
 - **Artikel 26.4 Procedure sloopvergunning** is als volgt toegevoegd: *Bij het toepassen van de sloopvergunning als bedoeld in deze regels geldt de procedure zoals vervat in de artikel 3.20 van de Wet ruimtelijke ordening.*

Verbeelding 1 Enkelbestemmingen

1. **Legenda**
 - De bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' (AW-NL) is omgezet naar de bestemming 'Agrarisch met waarden' (AW).
 - De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal' (saw-paa) is toegevoegd.
 - De functieaanduiding 'bedrijf aan huis' (bah) is verwijderd.
 - De titel en de stempel zijn aangepast (het woord "ontwerp" is verwijderd, de datum en versie zijn aangepast).
2. **Burg. Nahonstraat 3;** de functieaanduiding 'bedrijf aan huis' (bah) is verwijderd. Daarnaast is ook de bouwaanduiding vrijstaand [vrij] omgezet naar de bouwaanduiding twee-aaneen [tae].
3. **Kempestraat 2/Martelehölke;**
 - de bouwaanduiding 'carréboerderij' [sba-car] is verwijderd;
 - de bouwaanduiding [sba-rm] is verplaatst;
 - ter plaatse van het 'bakhoes' is het bouwvlak vergroot, is een matrix met goot- en bouwhoogte (7/10) toegevoegd, is het bebouwingspercentage gewijzigd naar 70%, is de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen' verwijderd en is de aanduiding (bw) toegevoegd.;
 - de aanduiding [bg] in het bouwvlak binnen de bestemming Agrarisch met waarden is omgezet naar de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal' (saw-paa). Ook is binnen het bouwvlak een maximaal bebouwingspercentage van 100% opgenomen.
 - ter plaatse van de tuin, eendenren, speeltuin, parkeervoorziening en de paardenbak is de aanduiding (r) opgenomen die binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' voorziet in deze bestaande voorzieningen.
4. **Kempestraat 4 en 6;** er is een maatvoeringmatrix met goot- en bouwhoogte verwijderd. Het betreft hier één bouwvlak.
5. **Boyeweg 2, 2a en 4;** de bijbouwvlakken zijn aangepast, waardoor de doorzichten naar het open buitengebied worden gewaarborgd.
6. **Onderstraat 10;** er is een maatvoeringmatrix met goot- en bouwhoogte toegevoegd.
7. **Onderstraat 12;** de bouwaanduiding 'carréboerderij' [sba-car] is verwijderd.
8. **Onderstraat 11 en 11a;** de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) is toegevoegd.
9. **Klompestraat 1a t/m 1f;** de bouwaanduiding [sba-rm] is verwijderd. Eén aanduiding per bouwvlak is voldoende.

10. **Klompestraat 3/5**; de maatvoeringmatrix met goot- en bouwhoogte is aangepast.
11. **Klompestraat 7**; twee maatvoeringmatrixen met goot- en bouwhoogte zijn toegevoegd. Ook is het bijbouwvlak aan de achterzijde van het bouwvlak voorzien van de aanduiding [bg].
12. **Klompestraat 6**; het bouwvlak op het achterterrein is verwijderd, aangezien dit gebouw een bijgebouw betreft. Daarnaast is de aanduiding [sba-gem] alleen over het bijgebouw geplaatst. Het hoofdgebouw is geen monument.
13. **Pley 2**; de begrenzing van de bestemming Horeca is aangepast. Dit geldt ook voor het bijbehorende bouwvlak. De bestemming Horeca is tevens voorzien van de bouwaanduiding [sba-rm], een maatvoeringmatrix met goot- en bouwhoogte en de functieaanduiding 'bedrijfswoning' (bw).
14. **Pley 6**; het bouwvlak op het achterterrein is verwijderd, aangezien dit gebouw een bijgebouw betreft. Daarnaast is de aanduiding [sba-gem] over het bijgebouw geplaatst. Het bijgebouw is geen rijksmonument.
15. **Perceel 460 aan de Paviljoenstraat**; de bestemming 'Agrarisch' is omgezet in de bestemming 'Agrarisch met waarden'.
16. **Dorpstraat 18/20**; de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is toegevoegd.
17. **Dorpstraat 35**; de maatvoeringmatrix met goot- en bouwhoogte is toegevoegd.
18. **Bovenstraat 9**; de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is toegevoegd.
19. **12^e Septemberlaan/Vroelenstraat**; het bijbouwvlak is aangepast naar aanleiding van de ligging van de beschermingszone van de brandstofleiding.
20. **Rubgaard en Kleineweg**; ter plaatse is een aantal ontbrekende bouwvlakken toegevoegd.
21. **Vroelenstraat 20**; er is een bijbouwvlak toegevoegd aan de bestemming recreatie.
22. **Kleineweg 29/31**; er is een scheidingslijn tussen de verschillende maatvoeringmatrixen toegevoegd.
23. **Brigidastraat**; er is een bebouwingspercentage toegevoegd aan één van de bouwvlakken binnen de bestemming 'Sport'.
24. De bouw mogelijkheden uit vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen.
25. Op het perceel **Dorpstraat 12** is een bouwvlak toegevoegd ten behoeve van een bestaand gebouw.
26. De aanduiding (svm-zv) is gewijzigd in (sm-zv).

Verbeelding 2 Dubbelbestemmingen

1. **Legenda**
 - De dubbelbestemming 'Waterstaat - Erosie' is aan de oostzijde van het plangebied, ter plaatse van de bestemmingen Sport en Recreatie verwijderd.
 - De titel en de stempel zijn aangepast (het woord "ontwerp" is verwijderd, de datum en versie zijn aangepast).
2. De naam van de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingszone' is gewijzigd in 'milieuzone - bodembeschermingsgebied', conform de regels.

Echt, 9 november 2009
Croonen Adviseurs b.v.