



bestemmingsplan kern Margraten

toelichting en voorschriften

status:

**vastgesteld
door de Raad**

Margraten,
3 juli 2007

1. Een nieuw bestemmingsplan	
1. De noodzaak van een nieuw plan	1
2. Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen binnen een beheersplan	3
3. Een conserverend bestemmingsplan	4
2. Planologisch kader	
1. Rijksbeleid	6
2. Provinciaal beleid	11
3. Gemeentelijk beleid	16
3. De structuur van Margraten	
1. De geomorfologische uitgangssituatie	21
2. De oorsprong als pleindorp	21
3. De latere ontwikkelingen	22
4. De identiteit van Margraten onderdeel van het behouden beleid	22
5. Het belang van het oudste gedeelte zichtbaar in het bestemmingsplan	23
6. Doorkijk naar de komende 10 jaar, grotendeels buiten dit plan	24
4. Wonen	
1. De woningbouw tot op heden	25
2. Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010	25
3. Woningbouwprogramma kern Margraten	27
4. Het belang van de bestaande voorraad de essentie van een conserverend plan	28
5. Vigerende bouwtitels gehandhaafd	29
6. Grotere bouwvolumes aanwenden voor woningbouw	29
7. Woongebied Heiligerweg en de contour	29
8. Woningbouw Schinkepoort voor de korte termijn	30
9. Specifieke ouderenhuisvesting	30
10. De bestaande woningvoorraad geregeld	30
5. Omgevingsafstemming	
1. Bestaande situaties richtinggevend	32



6. Verkeer

1. De huidige verkeersstructuur	34
2. 30 km-gebied	35
3. Verkeerslawaaï een apart aspect	36
4. Parkeren	36

7. Toerisme en recreatie

1. Margraten als middelpunt	38
2. De meerwaarde voor toerisme en recreatie	39
3. Een uitnodiging tot nadere kennismaking nu al aanwezig	40
4. Nieuwe ontwikkelingen op het platteland	40

8. Voorzieningen

1. Basispakket aan voorzieningen aanwezig	41
2. Veranderde draagvlakken en behoeften	42
3. Dynamiek binnen het bestaande	42
4. Specifieke aandachtspunten	44
5. Uitbreidingsmogelijkheden voorzieningen	44
6. Overzicht aanwezige voorzieningen	45

9. Agrarische bedrijven

1. Incidentele agrarische bedrijvigheid aanwezig	47
2. Andere mogelijkheden voor het agrarische bedrijfsperceel	48
3. De uitkomst van de bedrijfsbezoeken	48
4. Regeling van de agrarische bedrijfsdoeleinden	48
5. Agrarische gronden eigenlijk buitengebied	49

10. Overige bedrijven

1. Overige bedrijvigheid	51
2. De uitkomst van de bedrijfsbezoeken	52
3. Een flexibele regeling	52
4. Nieuwe werkgelegenheid in opmars	53

11. Water

1. De watertoets	54
2. Overleg waterbeheerders	54
3. Veiligheid en wateroverlast	55
4. Riolering	56
5. Adequate watervoorziening	57
6. Natuurlijke watersystemen	57
7. Waterkwaliteit	57



8. Waterbeleving	58
9. Grondwater	58
10.Erosie	58

12.Milieu-effecten en -zoneringen

1. Wegverkeerslawaaï	59
2. Staat van bedrijfsactiviteiten	61
3. Agrarische bedrijven	61
4. Bodem	62
5. Grondwaterbeschermingsgebieden	63
6. Bodembeschermingsgebieden	64
7. Leidingen	64
8. Watergangen	64
9. Duurzaam bouwen	65
10.Externe veiligheid	66
11.Luchtkwaliteit	68

13.Archeologie en cultuurhistorie

1. Archeologische waarden	71
2. Archeologische terreinen	72
3. Beschermende monumenten	73

14.Handhaving

1. Niet legitieme situaties	74
2. Notitie illegale bedrijvigheid	74
3. Illegale bedrijvigheid in Margraten	75
4. Duidelijke regeling voor duidelijke doelen	76
5. Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan	76

15.Economische uitvoerbaarheid

1. Exploitatie-opzet beheersplan	78
----------------------------------	----

16.Procedure

1. De te volgen procedure	79
---------------------------	----

17.Vooroverleg

1. Het vooroverleg (artikel 10 Bro 1985)	80
2. Uitkomsten vooroverleg	80

18.Inspraak

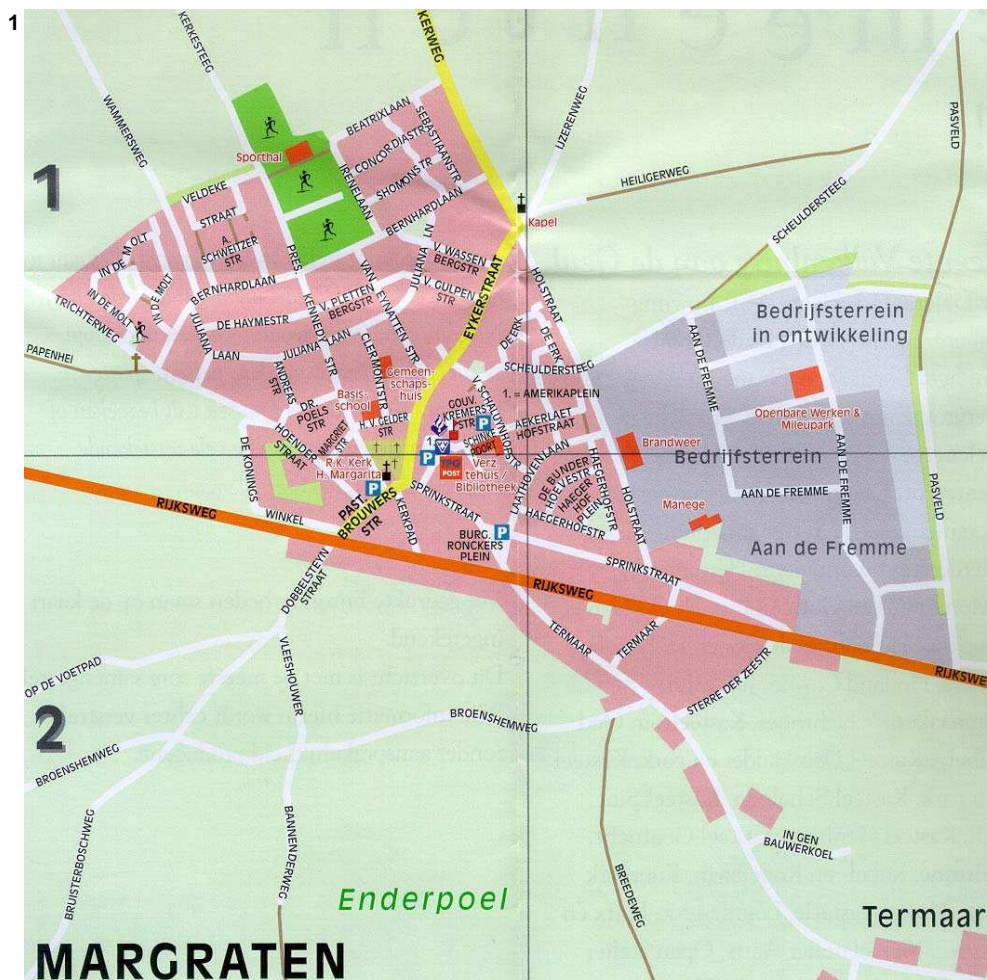
1. Inspraakverslag	81
2. Uitkomsten inspraak	81



Bijlagen

Startnotitie Margraten (losse bijlage)	
1. Reacties vooroverleg	83
2. Overleg artikel 10 Bro standpunt college	95
3. Eindverslag van de inspraak bestemmingsplan Margraten	99

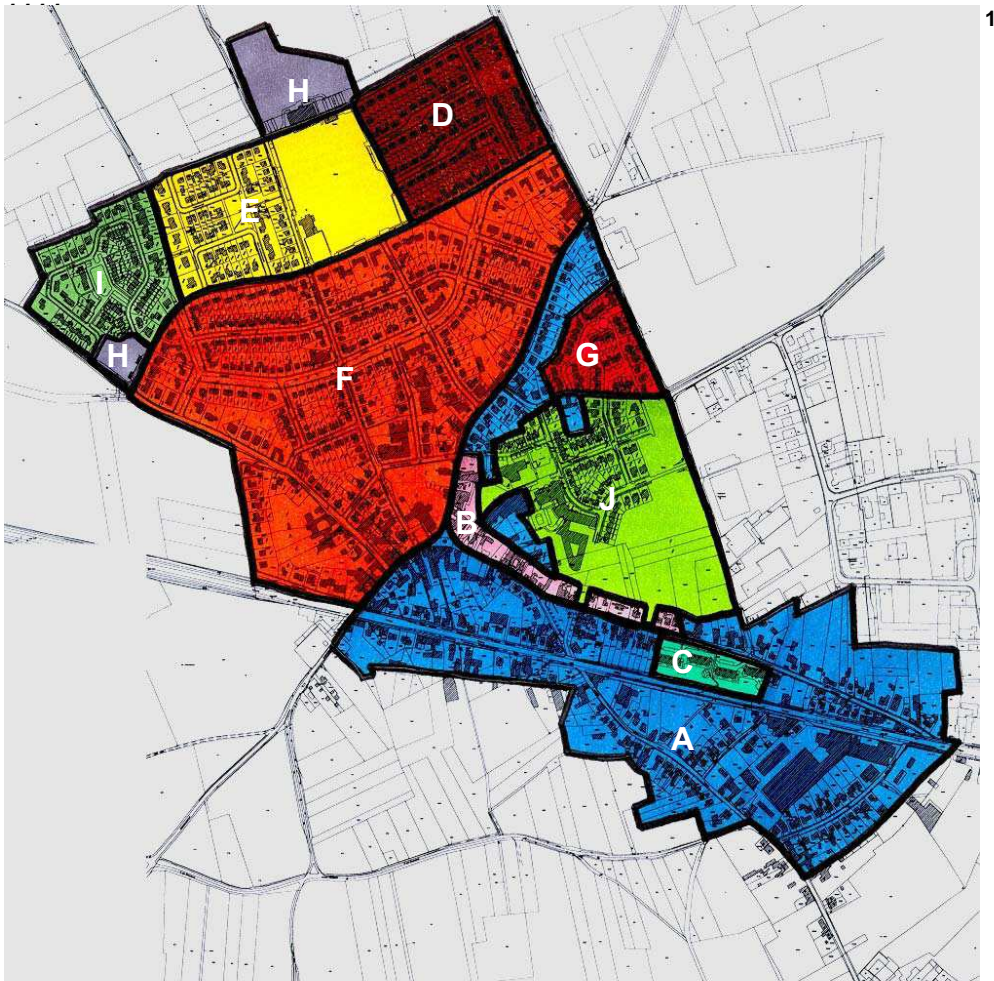




1 straatnamenkaart



1. Een nieuw bestemmingsplan



1. De noodzaak van een nieuw plan.

1. Geldende plannen uit 1957-1981.

De thans geldende bestemmingsplannen voor de kern Margraten dateren uit de periode 1957-1981 en zijn daarmee sterk verouderd. Voor het zuidelijk deel is nog het oude hoofdakenplan uit 1957 van kracht. Het komplan dateert uit 1975 en de noordelijke uitbreidingen zijn van recentere datum. Om binnen de gehele kern Margraten te kunnen toetsen wat er gebouwd en verbouwd mag worden en welk gebruik er in de gebouwen en op de onbebouwde gronden is toegestaan, wenst de gemeente te beschikken over een actuele planologische regeling.

1 geldende
bestemmingsplannen





Voor het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van deze planherziening de hierboven genoemde bestemmingsplannen van de gemeente Margraten geheel of gedeeltelijk van kracht.

2. Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen.

Ondanks het beheerskarakter van dit plan zijn een toenemend belang van de bestaande woningvoorraad tegenover nieuwbouw, de instandhouding, verbetering en uitbreiding van de voorzieningen en het behoud van de leefbaarheid belangrijke vraagstukken, voor een conserverend plan. Het bestemmingsplan voor de kern Margraten moet juridisch en planologisch zodanig ingericht worden, dat op de vraagstukken en de daaruit voortvloeiende rol voor de bestaande woningvoorraad ingespeeld kan worden.

Voor de kern Margraten is, gelet op het contourenbeleid, maar één uitbreidingsmogelijkheid aan de oostzijde, ten noorden van het bedrijventerrein Aan de Fremme, gelegen (Heiligerweg). De kern Margraten vervult inzake de woningbehoefte in de gemeente Margraten een overloopfunctie voor de andere kernen. Dat wil zeggen dat indien in een kern geen invulling kan worden gegeven aan de woningbehoefte, de-





ze dient te worden opgevangen in de kern Margraten. Vanwege het specifieke karakter van de uitbreiding, welke bovendien pas over enkele jaren aan de orde zal zijn (eerst afronding Schinkepoort), wordt later nog een afzonderlijk plan voor de uitbreidingslocatie opgesteld.

3. De plangrens.

De begrenzing van het plangebied komt uit praktische overwegingen voort. De begrenzing van de 1^e en 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, behoudens de uitbreidingsmogelijkheden aan de noord- en oostzijde en het bedrijventerrein Aan de Fremme zijn overgenomen. Dit betekent dat niet overal de door de provincie Limburg om Margraten getrokken contour wordt gevolgd.

1 plangrens

2. Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen binnen een beheersplan.

Maatschappelijke veranderingen blijken een grote invloed op de ruimtelijke ontwikkelingen van een kern als Margraten te hebben, zaken als:

- verandering in de bevolkingssamenstelling (stagnerende groei, vergrijzing/ontgroening);
- behoefte aan kwaliteit in de leefomgeving:



- behoefte aan door de overheid geregelde (sociale) veiligheid;
 - meer vrije tijd en toenemende vraag naar recreatieve/maatschappelijke voorzieningen;
 - toenemend autogebruik;
 - toenemend milieubesef,
- en de mate waarin daarop ingespeeld kan worden bepalen in hoge mate de leefbaarheid van de kern.

In tegenstelling tot vroeger, toen groeifactoren de ruimtelijke ontwikkeling bepaalden, ligt nu de nadruk op het beheersen van verandering en vernieuwing. In de studie “motie bestemmingsplan kern Margraten” (vastgesteld d.d. 26 november 2002) zijn deze veranderingen en vernieuwingen in de vorm van stedenbouwkundige ontwikkelingen in kaart gebracht.

Tevens zijn de planologische mogelijkheden van een aantal locaties aangeduid, waar in fysiek opzicht ruimte is om deze stedenbouwkundige ontwikkelingen te realiseren. Voor elke ontwikkeling en locatie is beknoot weergegeven welke zaken er spelen, wat de doelstelling is, op welke wijze hiermee in planologisch opzicht kan worden omgegaan en welke kansen en risico's aanwezig zijn. Wanneer het daadwerkelijk tot uitvoering van die plannen komt, wordt daarvoor een afzonderlijke planherziening opgesteld.

3. Een conserverend bestemmingsplan.

De genoemde maatschappelijke veranderingen hebben ook consequenties voor de inhoud van een bestemmingsplan met een beheerskarakter. Het ten gevolge van de veranderingen gevoerde beleid zal in de voorschriften vertaald worden. Het gaat daarbij om:

- het vastleggen van het beleid m.b.t. de maatschappelijke veranderingen in de doeleindenomschrijving en de beschrijving in hoofdlijnen;
- de daarop ingerichte regeling voor de omvang van toegelaten bebouwing en het gebruik van bebouwing en gronden;
- de formulering van nadere eisen, vrijstellingen en/of wijzigingen.



Voor Schinkepoort is een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de voorschriften wordt hiermee de koppeling gelegd, zodat het beeldkwaliteitsplan zijn werking na realisering behoudt.

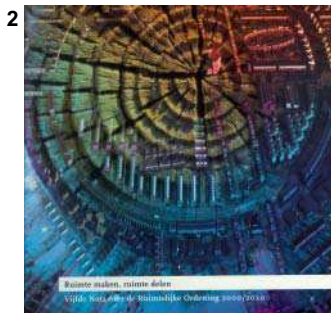
De aanwezige cultuurhistorische waarden, in de straatwand van de Pastoor Brouwersstraat, Kerkplein en Sprinkstraat zullen in een dubbelbestemming voor cultuurhistorische waarden worden geregeld. Rijks- en gemeentelijke monumenten krijgen eveneens deze dubbelbestemming.

Het gemeentelijk beleid is verder gericht op de nodige flexibiliteit, om ook in de toekomst op zich aandienende maatschappelijke veranderingen in te kunnen spelen middels directe bouwmogelijkheden, waarbij ernaar wordt gestreefd het aantal procedures zo veel mogelijk te beperken. Derhalve worden in het plan een aantal afwegingsmomenten (vrijstelling, wijziging) ingebouwd, omgeven met bij de afweging te betrekken criteria.

Voor de beschrijving van de bestaande toestand wordt verwezen naar de "Startnotitie Margraten" van de gemeente Margraten d.d. april 1999, vastgesteld door de raad d.d. 25 mei 1999. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn nadien de gegevens waar nodig nog geactualiseerd. De gemeente streeft naar één zo actueel mogelijk bestemmingsplan.



2. Planologisch kader



1. Rijksbeleid.

Inleiding.

Het Rijk heeft de afzonderlijke nota's op het desbetreffende ruimtelijk beleid samengevoegd tot één Nota Ruimte. De nota bevat daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de 5^e Nota over de Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen, maar ook uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en het Nationale Verkeers- en Vervoersplan. De Nota Ruimte zal zo als integraal product van betekenis zijn voor het ruimtelijk beleid. In april 2004 is de Nota aan de Tweede Kamer wordt aangeboden. Tot het van kracht worden van de Nota Ruimte zijn de volgende nota's voor het bestemmingsplan van belang:

A. Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling.

Ruimte voor ontwikkeling stelt de Nota Ruimte centraal en decentraal wat kan, centraal wat moet is het uitgangspunt. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

B. Vijfde nota over de Ruimtelijke Ordening 2000/2020: ruimte maken, ruimte delen (2001).

In de Vijfde Nota staat ruimtelijke kwaliteit centraal. Deze is verbonden aan een drietal structuurdra-
gers/lagen: de ondergrond, de netwerken en de occupatie. Bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wordt onder andere nagestreefd door het beschermen van ruimtelijke en cultuurhistorische waarden en het bevorderen van variatie en contrast. Dit vereist een anders omgaan met de ruimtevraag, zoals een intensief en efficiënt ruimtegebruik door het combineren van waterberging, natuur en recreatie, en een transformatie van ruimten, zoals herstructurering en functieverandering in de landbouw.

1 nota ruimte

2 5^e nota RO



Voor het landelijk gebied worden groene en rode contouren aangegeven. Elk gebied moet aan de basis kwaliteit voldoen, sommige gebieden verdienen extra bescherming. Groene contouren rond deze gebieden moeten daartoe bijdragen. Rode contouren moeten om de bestaande bebouwde gebieden komen te liggen, teneinde te bewerkstelligen dat nieuwe bebouwing primair in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt.



1

C. Structuurschema Groene Ruimte 2 (2002)

Samen werken aan een groen Nederland.

Uitgangspunt van het Structuurschema Groene Ruimte 2 is om in de nabije toekomst te kunnen beschikken over een kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied, rekening houdende met de:

- de toenemende vraag naar groene belevingsmogelijkheden in natuurgebieden en cultuurlandschappen;
- de grote veranderingen in de landbouw tengevolge van de ruimtedruk, Europees landbouwbeleid, milieubeleid, en aandacht voor dierenwelzijn en diergezondheid.

Uitgangspunt voor de landbouw is dat de maatschappelijke eisen die worden gesteld aan de functie en de kwaliteit van de groene ruimte de ontwikkelingsmogelijkheden en verschijningsvormen van de landbouw mede bepalen. De grondgebonden landbouw heeft naast het produceren van voedsel ook een belangrijke rol bij de instandhouding en het beheer van de kwaliteit van het landelijk gebied.

Aangaande de natuur is het beleid voor het versterken van de ruimtelijke samenhang gericht op de grote eenheden (natuurkernen in de EHS) en de robuuste verbindingen. Een groot deel van het buitengebied van de gemeente Margraten maakt hiervan deel uit. Het plangebied valt hier echter buiten.

De landschappelijke betekenis van het buitengebied van Margraten spreekt uit de aanduiding als Nationaal Landschap, in de vorm van het Limburgs Heuvelland.

**1 Structuurschema
Groene Ruimte 2**





1 Een wereld en een wil

D. Een wereld en een wil,
werken aan duurzaamheid
Nationaal Milieubeleidsplan 4.

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001) wil voor alles duidelijk maken dat duurzaam leven mogelijk is zonder dat dit leidt tot maatschappelijk onacceptabele uitkomsten. Daartoe is voor acht grote milieuproblemen beleid ontwikkeld:

1. een duurzame energiehuishouding vraagt om de inzet van hernieuwbare energiebronnen, het verlagen van het energiegebruik per activiteit en geavanceerde energietechnologie;
2. duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen vragen om instandhouding van de Ecologische Hoofdstructuur en een verduurzaming van de landbouw;
3. duurzame landbouw vraagt om het herstellen van de balans tussen landbouw en natuur (combinatie van goede milieucondities voor natuur en behoud van goede perspectieven voor landbouw);
4. vernieuwing van het stoffenbeleid moet ertoe leiden dat chemische stoffen geen of verwaarloosbaar risico opleveren voor mens en milieu;
5. vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid moet de risico's van het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens beperken;
6. beleidsvernieuwing voor milieu en gezondheid moet risico's/onzekerheden in beeld brengen alsmede de beheersbaarheid daarvan;
7. de bijdrage van milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving wordt versterkt door de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid te vergroten, de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden te versterken en de verantwoordelijkheid van mede-overheden voor de plaatselijke leefomgeving te vergroten;
8. dubo: gebruik van duurzame materialen bij nieuwbouw en renovatie.



E. Anders omgaan met water.

Waterbeleid in de 21^e eeuw.

In de Nota Anders omgaan met water (2000) worden voor de aanpak van het veiligheidsprobleem en de vermindering van de wateroverlast de volgende hoofdlijnen gegeven:

- een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten:
 1. anticiperen in plaats van reageren;
 2. niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren;
 3. meer ruimte naast techniek;
- naast technische maatregelen is meer ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden worden gebruikt die te verenigen zijn met de opvang van water;
- een “watertoets” moet voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt, door zaken als landinrichting, de aanleg van infrastructuur of woningbouw.



1



2

Ook hier is duurzaamheid van groot belang. Het thema “water in de stad” gaat in op duurzaam stedelijk waterbeheer door bijvoorbeeld water besparende maatregelen in de woning, het afkoppelen van verhard oppervlak of het vasthouden dan wel infiltreren van regenwater in vijvers en in de bodem.

F. Belvedere (1999).

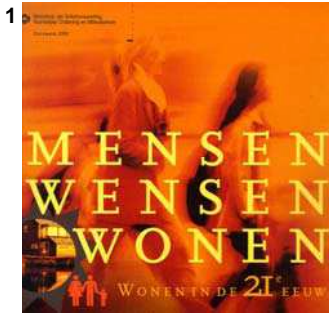
De beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting: Belvedere, beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Cultuurhistorie moet een inspiratiebron zijn en kwaliteitsimpuls vormen voor de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Het Heuvelland is aangewezen als Belvedere-gebied, waarbinnen de aanwezige potenties op cultuurhistorisch gebied beter benut moeten worden. Kenmerkende landschapselementen zijn onder andere holle wegen, graften, houtranden, hellingbossen, agrari-

1 Anders omgaan met water

2 Belvedere





sche landschapspatronen, historische bouwwerken en waterlopen. Het beleid heeft betrekking op de bescherming, de inrichting, de inpassing, het herstel en de visualisatie van deze landschapselementen door te streven naar integrale, gebiedsgerichte acties.

G. Nota Wonen: mensen, wensen, wonen (2000).

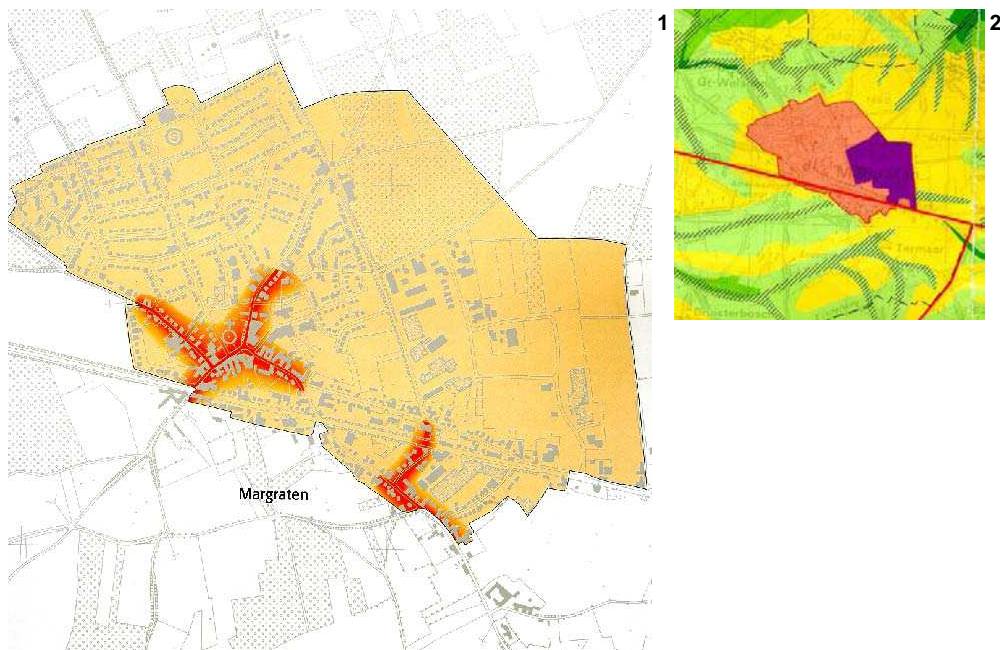
In deze nota wordt de visie op wonen in de 21^e eeuw gegeven. De burger wordt centraal gesteld. Een van de kernthema's is "meer ruimte voor groene woonwensen".

De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de woningzoekenden niet in stedelijke gebieden hun woonwensen kunnen realiseren. Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere woningen en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdragers in stedelijke milieus worden belangrijker.

Wonen in dorpen is populair. Een aantrekkelijk woonklimaat door de ruimte, de nabijheid van het buitengebied en de specifieke sociale banden. Wanneer in de toekomst het belang van informatie- en communicatietechnologie verder toeneemt, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen. De behoefte aan een woning in een dorpse of landelijke omgeving is dan ook groot, terwijl daar tegenover diverse waarden van het landelijk gebied behouden moeten worden. Het is een uitdaging de groene functie en het wonen zo met elkaar te verweven dat daaruit een meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit ontstaat.

1 Mensen, wensen , wonen





2. Provinciaal beleid.

A. Partiële Streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg.

Ter bescherming van het basiskapitaal van Zuid-Limburg, tot uitdrukking te brengen in aardkundige waarden, cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en waarden met betrekking tot de visueel-ruimtelijke opbouw, is het openruimte- en bufferzonebeleid aangescherpt. Wat betreft het openruimtebeleid heeft dit geleid tot het weergeven van contouren rond de kernen in het landelijk gebied van het Heuvelland, die niet overschreden mogen worden met nieuwe woon- en bedrijfsbebouwing. Alle toekomstige ontwikkelingen dienen binnen deze contouren plaats te vinden. Betreffende het bufferzonebeleid zijn nieuwe grenzen voor die bufferzones vastgesteld en zijn eveneens contouren rond de daarbinnen gelegen kernen getrokken. Dit contourenbeleid is overgenomen in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

Binnen de gemeente Margraten is ook een contour getrokken rond de kern Margraten. Binnen deze contour is de ruimte voor de toekomstige uitbreidingslocatie aan de Heiligerweg en het bedrijventerrein Aan de Fremme meegenomen.

- 1 contour
- 2 uitsnede POL



Op d.d. 24 juni 2005 is de POL-herziening op onderdelen Contourbeleid Limburg door GS vastgesteld. Binnen dit nieuwe beleid is het mogelijk om af te wijken van de bestaande rode contouren, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, namelijk:

- de ontwikkeling op basis van een regulier planologische afweging mogelijk is;
- de ontwikkeling aansluit aan de bestaande rode contour of binnen een lint of cluster plaats moet vinden;
- geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats vindt;
- ter plaatse maatregelen worden genomen die ervoor zorgen dat er sprake is van een goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing;
- de ontwikkeling een bijdrage levert aan de verder ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband, die gericht is op de realisatie van de Provinciale Ecologische Structuur of Provinciale Ontwikkelingszone Groen.

Voor zover het Zuid-Limburg betreft gaat het niet om grootschalige ontwikkelingen maar om het oplossen van knelpunten, het bieden van kansen en meer ruimte voor maatschappelijke belangrijke ontwikkelingen. Het is mogelijk om af te wijken van de bovengenoemde voorwaarden voor zover het gaat om woningbouwontwikkelingen in de sociale sector of er anderszins kan worden aangetoond dat de bebouwing noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit van de kern c.q. de gemeente te waarborgen. Voordat Gedeputeerde Staten een besluit neemt over een project dat buiten de bestaande rode contour wordt gepland, dient advies ingewonnen te worden bij de kwaliteitscommissie.

B. Provinciaal Omgevingsplan Limburg: Liefde voor Limburg (2000).

Het gehele Heuvelland, inclusief de gemeente Margraten, is aangeduid als waardevol regionaal landschap. Bijzondere kwaliteiten zijn aanwezig op het gebied van watersystemen en aardkundige verschijningsvormen, alsmede vanwege de veelheid aan cul-



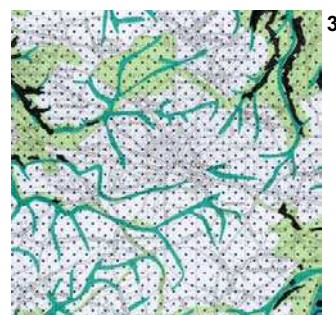
tuurhistorische kenmerken en monumenten. Het landschap is attractief, wordt intensief benut voor recreatie en toerisme, maar heeft een kwetsbare ecologische structuur.

Behoud en ontwikkeling van een verbrede plattelands economie is het doel, waarbij naast de meer extensieve landbouw ook toerisme en kleinschalige vormen van bedrijvigheid in de kernen cruciaal zijn voor het instandhouden van het landschap. Daarnaast moet ten aanzien van water, milieu en ecologie een hoge kwaliteit worden bereikt en behouden. Enerzijds door de realisatie van vergrote en/of nieuwe natuurgebieden en vrij meanderende beeksystemen, anderzijds door een op natuur en milieu gericht beheer door de landbouwsector. Aan de groei van kernen/bedrijventerreinen worden grenzen (contouren) gesteld, terwijl meer ruimte wordt gegeven voor natuurontwikkeling, watersystemen en extensivering van de landbouw.

Een belangrijke beleidsopgave betreft de bescherming van de natuurlijke kwaliteiten. Daartoe zijn een viertal raamwerken vastgelegd. In het kristallen raamwerk staat de milieukwaliteit, met name de aspecten geluid, stank, veiligheid en de kwaliteit van lucht, water en bodem, centraal. Milieubeschermingsgebieden worden aangewezen, zoals het ook in de gemeente Margraten aanwezige grondwater- en bodembeschermingsgebied.

Het groene raamwerk richt zich op behoud/versterking van verscheidenheid (diversiteit in soorten en ecosystemen) en natuurlijkheid (volledige ecosystemen). Tot het groene raamwerk behoren bos en natuurgebieden, ecologische ontwikkelingszones en ecologische verbindingzones, zoals die ook in de gemeente Margraten zijn aangewezen.

Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd. Doel is onder andere het tegengaan van wateroverlast en erosie alsmede verdroging. Onderdeel van het blauwe raamwerk zijn on-



- 1 kristallen waarden**
- 2 groene waarden**
- 3 blauwe waarden**



der meer de hydrologisch gevoelige natuurgebieden, (beek)dalen en laagtes buiten het Maasdal en infiltratiegebieden.

Het bronzen raamwerk richt zich op aardkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Binnen dit raamwerk is de omgeving van de kern Margraten aangewezen als gebied met veelal een gemiddelde tot hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbinnen reeds de nodige archeologische monumenten aanwezig zijn en als gebied met veelal een hoge tot zeer hoge cultuurhistorische verwachtingswaarde, met daarbinnen de nodige monumenten en oude kernen/gehuchten.

De gemeente Margraten valt onder het Landelijk Gebied Zuid-Limburg en het daarvoor geldende kwaliteitsprofiel waardevol regionaal landschap. De opgaven die in deze regio aan de orde zijn hebben betrekking op:

- openruimtebeleid (zie Partiële Streekplanherziening Openruimte- en Bufferzonebeleid Zuid-Limburg);
- natuurontwikkeling: omvorming tot natuurgebied binnen PES, voornemen tot aanwijzing Nationaal Landschap;
- leefbaarheid en welzijn;
- gebiedsgericht landbouwbeleid: behoud extensieve grondgebonden melkveehouderij en fruitteelt, pluslocaties;
- toerisme en recreatie: geen nieuwe, intensieve grootschalige voorzieningen;
- in goede banen leiden van het toeristisch-recreatieve verkeer: beperking doorgankelijkheid kwetsbare gebieden;
- versterking regionale samenwerking.



C. Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg.

Door de provincie is de nieuwe Handreiking opgesteld. Hiermee wil de provincie een andere weg inslaan, meer gericht op ontwikkelingsplanologie. Gestreefd wordt om binnen de provinciale beleidskaders te komen tot meer slagvaardigheid en kwaliteit in de doorwerking en uitvoering van de ruimtelijke ordening.

Voor de gemeente betekent dit:

- gebruik maken van de nieuwe artikel 19, lid 2 lijst;
- eigen beleid ontwikkelen voor die onderdelen waar, met name binnen de contour, de provinciale regelgeving een stapje terug doet;
- meer aandacht voor een goede procesarchitectuur bij grote ontwikkelingen.

Voor dit beheersplan heeft dit geen consequenties.





1

3. Gemeentelijk beleid.

1 stedenbouwkundige ontwikkelingen motie bestemmingsplan- nen kern Margraten

A. Motie bestemmingsplan kern Margraten

In de studie “motie bestemmingsplan kern Margraten” (vastgesteld d.d. 26 november 2002) zijn de volgende te verwachten stedenbouwkundige ontwikkelingen en hun consequenties beschreven:

1. Amerikaplein:

verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Margraten (Amerikaplein). Dit houdt in:

- het toevoegen van ruimte voor nieuwe publiek gerichte voorzieningen aan het Amerikaplein;
- de gevestigde winkels zullen uitbreiden op de huidige locaties;
- in het centrum is mogelijk ruimte voor een tweede supermarkt;



- het gemeentehuis zal ter plaatse uitbreiden;
 - voor de Rabobank dient een andere locatie aan het plein gezocht worden;
 - parkeren wordt deels of geheel ondergronds opgelost;
 - er dient zorgvuldig te worden omgegaan met de aanwezige cultuurhistorische bebouwing.
2. Schinkepoort:
voorziet in de realisering van circa 130 woningen tussen 2002 en 2007. Er worden diverse typen woningen gerealiseerd, bedoeld voor diverse doelgroepen. Het plan wordt binnen het plangebied van dit bestemmingsplan opgenomen;
 3. Heiligerweg:
voorziet in de realisering van ongeveer 250 woningen in de periode 2005-2015. Dit gebied maakt verder geen onderdeel uit van dit plangebied;
 4. Oude veiling Rijksweg:
na beëindiging van de fruitveiling kan het terrein onderdak bieden aan bestaande lokale bedrijven, met geringe milieuhinder, die niet terecht kunnen op het bedrijventerrein Aan de Fremme. Een andere optie is eventueel woningbouw. Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wordt de huidige situatie, door middel van een toegesneden bestemming, in dit bestemmingsplan vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden geregeld door middel van een planherziening;
 5. basisschool:
de huidige accommodatie voldoet niet meer aan de huidige eisen. Bovendien moet worden onderzocht of de huidige locatie nog voldoende ruimte biedt, gelet op de uitbreidingsplannen Schinkepoort en Heiligerweg. Ruimte om uit te breiden op de huidige locatie is niet aanwezig. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande school geregeld. De verplaatsing van de school zal middels een planherziening worden geregeld, evenals de nieuwe invulling van het huidige terrein van de school;
 6. sporthal de Hoven:
het gebruik van de sporthal is beperkt. Gezocht wordt naar mogelijkheden voor uitbreiding van het aantal faciliteiten, afgestemd op de gewijzigde be-



volkingssamenstelling, waardoor het gebruik kan toenemen. Hiervoor wordt binnen het bestemmingsplan een uitbreidingsmogelijkheid binnen het aangeduide bouwvlak opgenomen;

7 flats Sprinkstraat:

de flats aan de Sprinkstraat voldoen niet meer aan de huidige markteisen. Er is studie verricht naar de toekomstmogelijkheden (upgrading, sloop, nieuwbouw) van deze flats. Uit deze studie is gebleken dat de sloop/nieuwbouw variant niet alleen het beste product oplevert maar tevens relatief het goedkoopst is. Een plan voor de herinrichting van de locatie is deels reeds uitgewerkt. Woonpunt heeft ten behoeve van het plan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO gevolgd. De eerste fase van de herinrichting is in dit bestemmingsplan meegenomen;

8 sportcomplex:

Het sportcomplex is recent uitgebreid met een klein speelveld ten behoeve van de training van de jeugd. Dit veld is meegenomen in dit bestemmingsplan;

9 terrein Brouwers achter de Sprinkstraat:

Deze locatie is gelegen aan de Sprinkstraat, naast nummer 21. In januari 2004 heeft het college van Burgemeester en Wethouders aan Tiabon Heuschen planontwikkeling bv principemedewerking ex artikel 19 WRO toegezegd. Tiabon heeft het voornemen om op het terrein 14 appartementen te realiseren. Zo mogelijk wordt het nieuwbouwplan in het bestemmingsplan meegenomen.

B. Prostitutiebeleid

De gemeente Margraten is grotendeels gelegen in het buitengebied. De vestiging van prostitutiebedrijven/seksinrichtingen past qua functie niet in een dergelijk gebied. Daarnaast bevinden zich in de gemeente Margraten vele kerkdorpen. Deze kenmerken zich door een hechte gemeenschap. De gemeente Margraten staat het behoud van de karakteristieke kenmerken van deze kerkdorpen voor. De vestiging van een seksinrichting past functioneel niet binnen de karakteristiek van deze dorpen, die zich kenmerken door hun landschappelijke uitstraling en hun kleinschaligheid.

Op dit moment bevindt zich in de gemeente Margraten één seksinrichting, zijnde een prostitutiebedrijf. Dit bedrijf is gelegen nabij de kern Cadier en Keer, grenzend aan de rand van de stad Maastricht.

Vandaar dat het gemeentebestuur gekozen heeft voor de constructie, alleen het reeds gevestigde bedrijf positief te bestemmen en aldus de situatie planologisch te handhaven zoals zij op dit moment bestaat. Dit betekent dat nieuwvestiging van seksinrichtingen zal worden uitgesloten in de voorschriften van bestemmingsplannen.

Daarnaast komt er binnen de gemeente momenteel geen raamprostitutie voor. Gezien de grote invloed op de openbare ruimte en de sterke negatieve uitstralingseffecten op de woon- en leefomgeving, wordt vestiging van deze vorm van prostitutie geheel (ook bij de reeds bestaande seksinrichting) uitgesloten in de voorschriften van bestemmingsplannen.

Dit gemeentelijk prostitutiebeleid is vastgelegd in het bestemmingsplan "Prostitutiebeleid gemeente Margraten" (vastgesteld d.d. 29 augustus 2000, goedgekeurd 12 december 2000).



C. Duurzaam bouwen.

Het beleid inzake duurzaam bouwen is omwille van de samenhang met andere onderwerpen opgenomen in paragraaf 9 van hoofdstuk 12.



3. De structuur van Margraten



1. De geomorfologische uitgangssituatie.

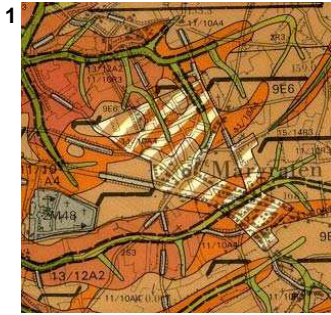
Margraten is ontstaan op een plateauterras met lössgronden. Dit plateauterras wordt ten noorden van Margraten en ter hoogte van Termaar doorsneden door een droogdal. In het droogdal ter hoogte van Termaar is de watergang Sprink gelegen. Het landschap rondom Margraten en de kern Margraten hebben hierdoor een geaccidenteerd karakter.

1 cultuurhistorische
waarden

2. De oorsprong als pleindorp.

De oorspronkelijke kern van Margraten is ontstaan op een splitsing van wegen, in de vorm van een driehoekig plein (een dries). Hieraan waren de kerk en de waterpomp gelegen. De wegen die later daar omheen zijn gegroeid, verbonden de gehuchten of solitaire boerderijen met de parochiekerk. In oorsprong was Margraten hoofdzakelijk een agrarische nederzetting





met haaks op de weg gelegen bebouwing en percelen. Voor zover deze percelen tot het eigen erf behoorden waren ze veelal met hagen omgeven en met fruitbomen beplant. Als zodanig vormden ze een karakteristieke overgang naar het vrije veld.

3. De latere ontwikkelingen.

De vroegste bouwactiviteiten beperken zich tot verdichting van de bebouwing langs het historisch wegenpatroon. Tot na de tweede wereldoorlog is Margraten daardoor een agrarische nederzetting gebleven. In de jaren zestig neemt de woningbehoefte zulke omvang aan, dat voor andere oplossingen wordt gekozen. Vanaf die tijd worden zeer rationeel woningcomplexen gebouwd, met een strak verkavelingspatroon met daarin plaats voor vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen. In diezelfde tijd worden kleinere bedrijven gevestigd. Ook manifesteert zich de behoefte aan allerlei locale voorzieningen.

Door de barrière werking van de Rijksweg heeft Margraten zich eenzijdig in noordelijke richting ontwikkeld. De voor de hand liggende clustering van Margraten en Termaar, waardoor een concentrische vorm zou zijn ontstaan, is hierdoor nooit tot stand gekomen.

4. De identiteit van Margraten onderdeel van het behoudend beleid.

Het plein met de kerk en de waterpomp (dries), alsmede het historische stratenpatroon (Pastoor Brouwersstraat, Hoenderstraat, Sprinkstraat, Eijkerstraat, President Kennedystraat en Termaar) en de van late datum zijnde historische verbinding Maastricht-Vaals (de huidige Rijksweg), met aangrenzende bebouwing bepalen in grote mate de identiteit van Margraten. Een groot deel van de ruimtelijke/stedenbouwkundige identiteit van de kern is als het ware opgehangen aan deze historische dragers. Het plein met het historische stratenpatroon geeft uitstraling aan Margraten en is daarmee in belangrijke mate van belang voor het toekomstig woon- en verblijfsklimaat.

- 1 geomorfologie
- 2 driehoekig plein





1

Verdere veranderingen zullen hierop afgestemd dienen te worden. De aantrekkelijkheid en identiteit van de kern Margraten staat of valt met de uitstraling van dit gebied.

5. Het belang van het oudste gedeelte zichtbaar in het bestemmingsplan.

De totaliteit van Rijks- en gemeentelijke monumenten, zoals die zich presenteren aan het historisch stratenpatroon zijn aan te merken als geheel van cultuurhistorisch belang. Behoud ervan staat dan ook voorop.

1 historisch knooppunt

De aanwijzing tot Rijks- of gemeentelijk monument heeft bovendien ook wettelijke gevolgen, bijvoorbeeld m.b.t. sloop en (ver)bouwen ervan. De Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn op de plankaart aangegevoerd en in de voorschriften van een extra regeling voorzien, te weten de dubbelbestemming “cultuurhistorische waarden”. Deze regeling is eveneens van toepassing op de straatwanden aan de Pastoor Brouwersstraat, Kerkplein en Sprinkstraat vanwege hun karakteristieke verschijningsvorm en uitstraling en de behoefte aan bescherming ervan.



6. Doorkijk naar de komende 10 jaar, grotendeels buiten dit plan.

Thans is de inbreidingslocatie Schinkepoort in ontwikkeling. Voor de verdere vraag naar woningen is bij de bepaling van de contour door de provincie Limburg reeds een gebied ten oosten van Margraten gereserveerd. Hier kan, ten noorden van het bedrijventerrein Aan de Fremme, een nieuwe woningbouwlocatie (Heiligerweg) ontwikkeld worden. Dit zal in een afzonderlijk bestemmingsplan worden geregeld.



4. Wonen



1. De woningbouw tot op heden.

In het vorige hoofdstuk is de historisoe ontwikkeling van Margraten aangegeven. Aanvankelijk werden de open plekken in de lintbebouwing opgevuld. Daarna zijn de clusters agrarische gronden tussen de diverse veldwegen opgevuld. Successievelijk zijn met name in noordelijke richting bestemmingsplannen ontwikkeld en als zodanig nog als afzonderlijk tijdsbeeld herkenbaar. De resterende bouw mogelijkheden zijn, buiten Schinkepoort, alleen de in dit plan op de plankaart aangegeven vigerende bouwtitels. De woningvoorraad per 1-1-2004 bedroeg circa 1469 woningen en er zijn 3806 inwoners in de kern Margraten woonachtig.

2. Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010.

Met ingang van 2000 wordt door de provincie geen richtcijfers meer gegeven voor de afzonderlijke kernen van de gemeente. Volstaan is met een richtcijfer voor de regio Maastricht en Mergelland van 5676 woningen voor de periode 2000-2009. In de Regionale Woonvisie 2010 is dit aantal verder onderverdeeld naar de diverse gemeenten.

In tabel 6.1 van de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010 is de gewenste minimale uitbrei-

1 vigerende bouwtitels,
inbreidingslocatie
Schinkepoort en
uitbreidingslocatie
Heiligerweg





ding van de woningbehoefte opgenomen. Deze uitbreiding is gebaseerd op de analyse van de woningbehoefte. Deze beleidsmatig gewenste uitbreiding van de woningvoorraad komt duidelijk hoger uit dan het provinciale richtcijfer voor de periode tot 2010 (5676 woningen). Samengevat is de verklaring hiervoor dat de regio andere inzichten heeft over de ontwikkeling van de bevolking, dat de gewenste kwaliteitsslag op de woningmarkt extra woningen vergt en dat de effecten van de vermaatschappelijking van de zorg op de woningbehoefte volledig is verdisconteerd. Voor een nadere uiteenzetting wordt verwezen naar de paragrafen 2.2 en 2.3 van de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010.

Als gevolg van de toezegging van de provincie over het beschikbaar blijven van restcontingenten is de totale uitbreiding van de regionale woningvoorraad bepaald op 7372 woningen. De geplande uitbreiding van de woningvoorraad voor de gemeente Margraten is voor de periode 2000-2009 berekend op 572 woningen.

In de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009 heeft een actualisatie plaatsgevonden van de planning van de woningbouw. De regiogemeenten zetten voor de jaren 2005-2009 in op het toevoegen van netto (nieuwbouw minus sloop) woningvoorraad van tenminste 3350 woningen. Dit aantal is gebaseerd op de regionale en provinciale woningbehoefteprognose. Door de gemeenten zijn woningbouwprogramma's opgesteld waaruit blijkt welke bouwplannen er zijn voor de kernen van de respectievelijke gemeenten. Het basisprogramma ligt binnen de indicatieve marges die de provincie heeft afgegeven (2900-3500 woningen). Voor de gemeente Margraten is het netto woningbouwprogramma voor de periode 2005-2009 bepaald op 385 woningen.

Voor de negen kernen van de gemeente Margraten is geen woningbehoefteprognose voorhanden, omdat in het woningmarktsimulatie van het ABF research vraag en aanbod van de regionale woningbehoefte is



berekend. Door middel van scenario's kan de invloed van het woningmarktbeleid worden bepaald. Omvang en samenstelling van de nieuwbouw en het sloopprogramma zijn de meest voor de hand liggende beleidsmaatregelen. Bovendien kan rekening worden beleidsmatige uitgangspunten zoals die voor bepaalde regio's veelal gehanteerd worden waarbij en bepaalde groei van het gebied overeen gekomen is met verschillende partijen. Ook in het provinciaal volkshuisvestingsbeleid wordt uitgegaan van een regionale benadering. Binnen de regio is er een grote beleidsvrijheid voor de gemeenten. De gemeenten bepalen zelf waar, welke en op welke wijze de woningbehoefte wordt ingevuld. Een wetenschappelijke onderbouwing van de woningbehoefte per kern is derhalve niet voorhanden en is ook amper van belang voor de bepaling van het bouwprogramma per kern.

3. Woningbouwprogramma kern Margraten.

Er zijn 11 vigerende bouwtitels. In de locatie Schinkepoort zijn 126 woningen voorzien, waarvan er in de periode 2003 -2005 71 gerealiseerd zijn. In het gebied Heiligerweg zullen circa 275 woningen komen. Voor dit gebied is een afzonderlijk globaal bestemmingsplan opgesteld, met daarin een uitwerkingsverplichting in 3 fasen. Het 1^e uitwerkingsplan mag op zijn vroegst op 1 april 2005 worden vastgesteld.

Ten aanzien van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid onder de bestemming woondoeleinden, voor het wijzigingsgebied zoals opgenomen op de plankaart, is voorzien in het toekennen van een bouwvlak aan deze locatie. Aangezien er voor de betreffende locatie nog geen concrete plannen zijn, is een toekomstige mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van woningbouw onder voorwaarden en na het volgen van een procedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het betreft een locatie waar geen sprake is van een vigerende bouwtitel en waarvoor nog geen concrete plannen zijn, maar waarvoor de betreffende initiatiefnemer wel een woningbouwmogelijkheid binnen het bestemmingsplan wenst. Het betreft het perceel ten zuidwesten van Termaar 29a.



Daarnaast is er in de Regionale Woonvisie bij de harde inbreidingsplannen opgenomen dat op het terrein Brouwers in 2007 14 koop/huurappartementen en op het terrein van de voormalige friture hoek Eijkerstraat/van Eynattenstraat 10 koop/huurappartementen met 2 commerciële ruimten gebouwd zullen worden. Bij de inbreidingsplannen voor de periode 2010 t/m 2014 zijn voor de herstructurering van het Amerikaplein 35 woningen opgenomen.

4. Het belang van de bestaande woningvoorraad de essentie van een conserverend plan.

Voor de verdere vergroting, ter dekking van de behoefte aan nieuwe woningen voor Margraten zelf en voorzover de afzonderlijke kernen achter blijven bij het realiseren is in het kader van de Regionale Woonvisie voor de gehele gemeente een richtcijfer aangegeven, zijnde 572 woningen voor de periode 2000-2009.

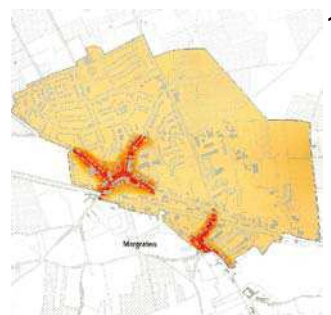
In dit bestemmingsplan resteert de mogelijkheid tot woningbouw op 3 plaatsen, te weten:

- daar waar vigerende bouwtitels uit het verleden resteren (zie de aanduiding op de plankaart);
- aanwenden grote historische bouwvolumes voor woondoeleinden;
- Schinkepoort, waarover hiervoor reeds is gesproken.

Gelet op de toenemende vergrijzing van de bevolking is de realisatie van seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen van groot belang. In Schinkepoort zijn door Woonpunt 30 appartementen voor senioren en 11 levensloopbestendige eengezinswoningen gerealiseerd. Daarnaast bieden de voorschriften de mogelijkheid om de bestaande woningvoorraad middels aanpassingen levensloopbestendig te maken.



Om in deze ontwikkeling te voorzien zijn aan bestaande woningen de nodige directe uitbreidingsmogelijkheden gegeven. In grotere veranderingen of het ontwikkelen van inbreidingslocaties voorziet dit plan echter doelbewust niet. Er is voor gekozen om daarvoor aparte planherzieningen op te stellen.



5. Vigerende bouwtitels gehandhaafd.

De gemeente Margraten is van mening dat de in oude bestemmingsplannen aanwezige bouwtitels gehandhaafd dienen te worden bij geactualiseerde plannen. Derhalve zijn op de plankaart deze nog te realiseren bouw mogelijkheden zichtbaar geregeld door een directe bouwtitel. Een aanduiding maakt bovendien duidelijk dat het bestaande rechten betreft. Al deze vigerende bouwtitels zijn binnen de provinciale contour gelegen.

De vigerende bouwtitels aan de Rijksweg 47/Sprinkstraat zijn geregeld door middel van een uitwerkingsregeling. Op dit moment is nog onduidelijk hoe een en ander ingevuld wordt qua situering, soort woning, hoogte en aantal. Wel zijn er voorwaarden gesteld, afgestemd op de directe omgeving.

6. Grotere bouwvolumes aanwenden voor woningbouw.

In een kern als Margraten bevinden zich uiteraard karakteristieke/historische boerderijen, die niet meer in bedrijf zijn. Behoud staat vanuit historisch besef voorop. Een doelmatig gebruik is dan wel een vereiste. Het aanwenden voor woningbouw is gelet op de behoefte aan woningen dicht bij het centrum zinvol, zeker wanneer de verbouwing leidt tot levensloopbestendige woningen. Dit beheersplan voorziet in deze beperkte ontwikkeling middels een vrijstellingsprocedure.

7. Woongebied Heiligerweg en de contour.

Ook de kern Margraten kent een rode contour, met andere woorden, meer ruimtebeslag ten koste van het buitengebied is niet gewenst. Bij de bepaling van de plangrens was dit al duidelijk. Alleen ter plaatse van

1 contour



het uitbreidingsgebied Heiligerweg wordt straks de hier binnen de contour aanwezige woningbouwmogelijkheid afzonderlijk geregeld.

8. Woningbouw Schinkepoort voor de korte termijn.

Een deel van de nieuwe woningen wordt gerealiseerd in de in ontwikkeling zijnde inbreidingslocatie Schinkepoort. Binnen deze locatie is ruimte voor ongeveer 130 woningen. Met de realisering hiervan is reeds begonnen. Voor de mogelijke woningen is voor een groot deel reeds bouwvergunning verleend. Deze woningen kunnen op korte termijn beschouwd worden als bestaande woningvoorraad. In dat kader is Schinkepoort in zijn geheel binnen dit bestemmingsplan opgenomen. Op de woningen in Schinkepoort is hetzelfde juridische regime als op de overige woningen in Margraten van toepassing. De bestaande rechten zijn hierbij gerespecteerd. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en uniformiteit gewaarborgd.

9. Specifieke ouderenhuisvesting.

In het volkshuisvestingsplan Margraten 1996-2010 zijn vervolgens ook nog eens 110 woningen voor specifieke ouderenhuisvesting opgenomen. Een gedeelte van deze woningen zijn gerealiseerd als aanleunwoning, direct grenzend aan het bejaardenhuis "de Appelgaard". Een ander deel is gerealiseerd in de inbreidingslocatie Schinkepoort. Het restant van die woningen zal in de directe omgeving van het centrum gerealiseerd worden.

10. De bestaande woningvoorraad geregeld.

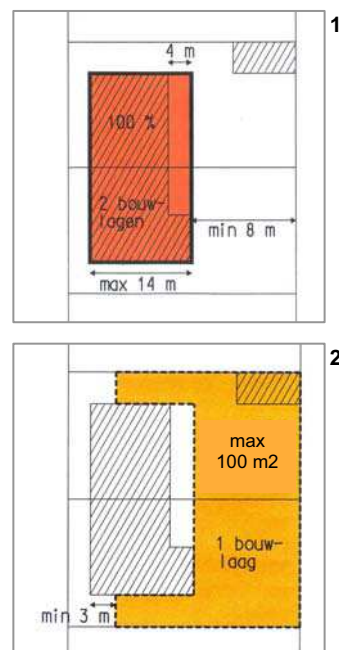
De praktijk van de naoorlogse woningbouw laat woningen zien met een diepte van 8 m (de oudste) tot 10 m (de meer recente). Deze diepte voldoet vaak niet meer om aan de tegenwoordige behoefte (tuinkamer, nieuwe keuken, telewerkruimte, hobbyruimte, slaapkamer begane grond e.d.) tegemoet te kunnen komen. Derhalve is uitbreiding nodig, waarbij 4 meter een uitbreidingsmaat is waarbinnen voornoemde behoefte veelal is te realiseren.



Genoemde uitbreiding leidt tot een gemiddelde woningdiepte van $(8+4 \text{ à } 10+4)$ 12 à 14 meter. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. De gemiddelde woningdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak en het volgende perceel is steeds gehandhaafd als garantie van een redelijke (achter)tuin. Buiten het bouwvlak is een bijbouwvlak aangeduid, waarbinnen bijgebouwen in 1 bouwlaag tot een maximum oppervlak van 100 m² mogen worden gebouwd.

Bij het vaststellen van de uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande woningen is er bewust voor gekozen om aan de voorzijde geen uitbreiding toe te staan en uitbreidingsmogelijkheden aan de zijkanten zoveel mogelijk te beperken. Dit heeft op de plankaart zijn beslag gekregen middels de opgenomen bouwvlakken en bijbouwvlakken. Hiervoor is gekozen om het bestaande stedenbouwkundige beeld van Margraten, zoals dat mede onder invloed van de vorige bestemmingsplannen tot stand is gekomen, zoveel mogelijk te behouden. De gekozen systematiek moet voorts voorkomen dat de bebouwing van Margraten verder aaneengroeit. Een verder aaneengroeien van de bebouwing zou afbreuk doen aan de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van Margraten.

Voorts is van invloed dat een deel van het plangebied buiten de door de provincie aangewezen contour ligt. Enerzijds heeft dit geleid tot het intekenen van een beperktere uitbreidingsruimte voor de bestaande panden. Anderzijds zijn de mogelijkheden om hier bijgebouwen op te richten beperkt. In de zin dat deze slechts op een beperkt perceelsgedeelte direct bij de woning mogen worden opgericht en dat vrijstelling voor vergroting van het oppervlak aan bijgebouwen niet mogelijk is.



- 1 regeling bouwvlak
- 2 regeling bijbouwvlak





1 afstemming op de omgeving

1. Bestaande situaties richtinggevend.

Margraten bevindt zich in een landelijke omgeving met een grote variatie aan geomorfologische en landschappelijke kwaliteiten. Bij de bestemmingsplanregeling van de aanwezige monumenten zal vooral aandacht geschonken worden aan de onderlinge samenhang tussen bebouwing en aanwezige (open) ruimte. Belangrijk hierbij is dat de aanwezige cultuurhistorische waarde in voldoende mate beschermd wordt in relatie tot haar omgeving. De recente uitbreidingen aan de noordzijde zijn in het aanwezige landschap ingepast door middel van een afschermdende groenstrook. De zuidzijde van Margraten is ingepast door het aanwezige reliëf in het landschap en door de aanwezige groene erfafscheidingen op de particuliere terreinen.





Binnen de kern Margraten is voldoende groen aanwezig. Te denken valt aan de diverse groenpleintjes en groene straten, zoals de Julianastraat.

Geconcludeerd kan worden dat de kern Margraten zeer groen is en verhoudingsgewijs zeer goed is ingepast in het landschap.

Het is eventueel daarbij altijd mogelijk, zonder consequenties voor het bestemmingsplan, om door middel van herinrichting te komen tot verdere natuurlijke inpassing in het landschap. Hierbij kunnen zowel gronden binnen als buiten de plangrens (buitengebied) betrokken worden. De bestemmingsplanregels zijn voldoende ruim om de beoogde herinrichting toe te laten. Het bestemmingsplan “buitengebied” laat landschappelijke beplanting, zonder aanlegvergunning, toe.

- 1** doorkijk vanaf Trichterweg naar de wijk In de Molt
- 2** rand zuidzijde





1 toekomstige verkeersstructuur

1. De huidige verkeersstructuur.

Het lokale wegennet wordt belast met zowel door-
gaand verkeer als bestemmingsverkeer. De belang-
rijkste wegen zijn de Rijksweg en de verbinding Eij-
kerweg-Eijkerstraat-Pastoor Brouwersstraat.

De Rijksweg zorgt voor de verbinding van Maastricht
met Vaals. Deze weg heeft een belangrijke stroom-
functie voor het doorgaande verkeer en een hoge ver-
keersintensiteit. De verbinding Eijkerweg-Eijkerstraat-
Pastoor Bouwersstraat vormt de voornaamste ontslui-
tingsweg binnen de kern Margraten. Het verkeers-
aanbod op deze verbinding kan voor een groot deel
worden aangemerkt als plaatselijk gegenereerd be-
stemmingsverkeer (wonen, werken, inkopen, sociale
contacten, vrije tijd e.d.).



De overige straten kennen voornamelijk bestemmingsverkeer gericht op de aanliggende woonbebouwing. Het verschil in verkeerskarakter geeft de aanleiding onderscheid te maken in verkeers- en verblijfsgebieden.

In het kader van de gefaseerde realisatie van de nieuwbouwwijk Heiligerweg zal door de gemeente worden bekeken welke verkeersmaatregelen kunnen worden genomen om de verkeersintensiteit op met name de Eijkerweg te kunnen verminderen. Aanvullend onderzoek naar de noodzaak van de randweg maakt hiervan nadrukkelijk onderdeel uit.

2. 30 km-gebied.

Ingevolge het "Startprogramma Duurzaam Veilig" dient de gemeente 50 % van haar verblijfsgebieden om te vormen tot 30 km-gebied. Het doel van de aanleg van 30 km-gebieden is:

- het aantal verkeersongevallen in verblijfsgebieden verder terug te brengen;
- een positieve (veiligheids)beleving van de openbare ruimte mogelijk te maken;
- in het verblijfsgebied alle gebruiksvormen van de openbare ruimte goede kansen te bieden.

Op 27 juni 2000 heeft de Raad het plan "Inrichting 30 km-gebieden gemeente Margraten" vastgesteld. Voor de kern Margraten komt dit erop neer dat de gehele kern ingericht wordt als 30 km-gebied, behoudens de Rijksweg en de verbinding Eijkerweg-Eijkerstraat-Pastoor Bouwerstraat.

Aandacht voor de verkeersveiligheid in deze 30 km-gebieden en de daarbij behorende herinrichtingsprojecten komt in afzonderlijke inrichtingsplannen aan de orde, dus niet in het bestemmingsplan. Naast de functionele aspecten dienen daarbij ook sfeer en verblijfsklimaat nader uitgewerkt te worden ten behoeve van de verbetering van de integrale omgevingskwaliteit, dus waar relevant ook de historische situatie.



1



2

1 Rijksweg

2 Eijkerstraat



3. Verkeerslawaaï een apart aspect.

Naast verkeersonveilige situaties brengen de doorgaande verkeersroutes ook geluidsoverlast met zich mee. Op basis van de Geluidsniveaukaart 1995-2005 zijn de Rijksweg, Eijkerweg, Holstraat, Eijkerstraat, Pastoor Brouwerstraat, Hoenderstraat, Trichterweg, Burgemeester Ronckersplein, Sprinkstraat en Termaar (gedeeltelijk) zoneplichtig en kennen naar verwachting een verhoogde geluidsbelasting. De hoogste geluidsbelasting is aanwezig langs de Rijksweg. Een nieuwe geluidsniveaukaart is door de Raad vastgesteld d.d. 20 september 2005.

In delen van de kern Margraten zijn reeds 30 km-zones gerealiseerd. In andere delen niet. De gemeente heeft geen termijn gesteld waarbinnen dit gaat gebeuren. Dit houdt in dat de wegen die niet aangewezen zijn als 30 km-zone dan ook zoneplichtig zijn in het kader van de Wet geluidhinder.

Door de afstand tussen verkeer en bebouwing verder in de situering van nieuwe woningen te betrekken kunnen normen en grenswaarden overeenkomstig de Wet geluidhinder worden gerespecteerd. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarden is de noodzakelijke hogere grenswaarden ondertussen bij G.S. aangevraagd en verkregen.

4. Parkeren.

In het centrum van Margraten liggen een aantal parkeervoorzieningen:

- op en nabij het Amerikaplein;
- nabij de kerk (Pastoor Brouwersstraat);
- op het Burgemeester Ronckersplein.

Is er als gevolg van een nieuwe ontwikkeling sprake van veranderingen dan dient de omvang van de parkeervoorziening hierop te worden afgestemd.



Een andere ontwikkeling betreft de recente uitbreiding van het bejaardentehuis en de in de directe omgeving te realiseren nieuwe woningen. In de directe omgeving hiervan worden de noodzakelijke parkeervoorzieningen gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat de parkeerdruk in het centrum toeneemt.

Bij het sportpark en het tenniscomplex zijn nu voldoende parkeervoorzieningen gelegen. Deze zijn met name toereikend voor de bezoekers.

Voor het overige wordt zowel op de openbare weg als op eigen terrein geparkeerd. Hierbij doen zich geen structurele problemen voor.



7. Toerisme en recreatie



1 Het knooppunt

1. Margraten als middelpunt.

De potentiële kwaliteiten van de gemeente op het gebied van toerisme en recreatie zijn voornamelijk gelegen in de aanwezigheid van cultuurhistorische objecten, de diversiteit met het omringende landschap en de aanwezigheid van diverse pensions en appartementenverhuurbedrijven. In dit geheel is de kern Margraten het vertrek of eindpunt van diverse fiets- en wandelroutes. Een bijzonder element in de omgeving is de Amerikaanse militaire begraafplaats.

Het beleid is er verder op gericht de reeds aanwezige kwaliteiten te vergroten, zeker wanneer het accent wordt gelegd op het beter zichtbaar maken van de aanwezige cultuurhistorische objecten, de verbetering van toeristische voorzieningen en eventuele uitbreidingen ervan.



De inwoners zijn meestal wel vertrouwd met de uitloopmogelijkheden, die de directe omgeving of de kern zelf biedt. In dit bestemmingsplan gaat het er in eerste instantie om de bestaande situatie te handhaven.

2. De meerwaarde voor toerisme en recreatie.

Het historische knooppunt vormt in potentie ook zonder veel veranderingen het hart voor toerisme en recreatie. Herkenbaarheid van dit knooppunt (Kerkplein en Amerikaplein) kan een belangrijke meerwaarde voor toerisme en recreatie opleveren. Dit knooppunt zou opgenomen kunnen worden in toeristische routes. Daarnaast dient de toegankelijkheid van toeristisch interessante delen van Margraten te worden vergroot. Belangrijkste veranderingsmogelijkheden buiten het bestemmingsplan zijn vergroting van de verblijfskwaliteit, verbetering van de bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen.

In wisselwerking met de geschetste ontwikkeling groeien de kansen voor bestaande ondernemingen, zoals in de horeca en detailhandel, en wordt nieuw draagvlak geschapen voor voorzieningen, die grotendeels zonder bestemmingsplanherziening mogelijk zijn.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid grotere bouwvolumes een bestemming te geven ten behoeve van de toeristisch-recreatieve functie van de kern. Daarbij is het wel noodzakelijk, dat vanaf het begin een keuze wordt gemaakt tussen wonen, vakantieappartementen en of ondersteunende voorzieningen. De uiteindelijke functie moet juridisch administratief goed vastgelegd worden. Combinaties van wonen en recreatief gebruik zijn, ondanks wellicht de grootte van bouwvolumes, niet wenselijk gezien de onderlinge beïnvloeding die uitgaat van de specifieke doelgroep en het daarbij behorende gedrag.



- 1 Amerikaanse militaire begraafplaats**
- 2 tenniscomplex**



3. Een uitnodiging tot nadere kennismaking nu al aanwezig.

Het historisch knooppunt, in combinatie met het Kerkplein en Amerikaplein, kan door haar ligging op een kruising van wegen en routes een impuls geven aan toerisme en recreatie, door vergroting van de waarde als verblijfsgebied door passende voorzieningen.

Daar profiteert bovendien de lokale bevolking van, maar een en ander kan ook leiden tot het beter gelegen zijn of uitbreiden van zaken als horeca, VVV en andere toeristische voorzieningen. De daarbij geboden parkeerfaciliteiten zijn van groot belang in verband met de aanwezige parkeerdruk die inherent is aan een centrum zelf. Het gaat erom een goed evenwicht te bewaken tussen de centrumfunctie en de recreatieve/toeristische potentie.

4. Nieuwe ontwikkelingen op het platteland.

Momenteel worden concrete visies (vitale platteland, BOM+ en VAB's) geformuleerd als antwoord op de teruglopende agrarische bedrijvigheid in het Heuveland. De zogenaamde plattelandsvernieuwing rond (voormalige) agrarische bedrijven kan ook doorwerking hebben op de agrarische bedrijven in de kern Margraten.

Boerderijverkoop van eigen producten, logies in diverse vormen en (ambachtelijke) nevenactiviteiten worden ook hier mogelijk. Het is steeds een incidentele maar welkome bijdrage aan het geheel, maar nooit zo omvangrijk dat daarmee merkbare veranderingen van het geheel gepaard gaan.

De gemeente Margraten is wel van mening dat een logiesvorm als kamperen bij de boer, alleen past in het buitengebied en gelet op het ontbreken van ruimte in de kom daarvoor ook niet relevant is. Voor alle duidelijkheid is in de bebouwde kom van Margraten dat middels dit bestemmingsplan dan ook uitgesloten.



8. Voorzieningen



1. Basispakket aan voorzieningen aanwezig.

Dit bestemmingsplan is een momentopname, waarbij valt te constateren dat de voornaamste basisvoorzieningen behorende bij een kern als Margraten, op sport-, cultuur-, en onderwijsgebied, aanwezig zijn. Het draagvlak ervoor is trouwens groter dan alleen Margraten, omdat de kern Margraten een bovenlokale functie in de regio vervult.

Commerciële voorzieningen zijn geconcentreerd rond het Amerikaplein, de Pastoor Brouwersstraat en het Burgemeester Ronckersplein. Uit onderzoek is gebleken dat het Amerikaplein aanpassing behoeft om ook in de toekomst zijn commerciële functie waar te kunnen maken. Momenteel wordt door de gemeente onderzocht wat de mogelijkheden zijn. Deze ontwikke-

- 1 voorzieningen
- detailhandel
- dienstverlening
- ▲ horeca
- maatschappelijke voorz.
- sportvoorziening





ling is evenwel te prematuur om in dit bestemmingsplan te kunnen verwerken.

Naast de concentratie van de commerciële voorzieningen is er ook sprake van een concentratie van maatschappelijke voorzieningen aan de Clermontstraat. Hier zijn een basisschool, een peuterspeelzaal, een sociale werkplaats, een gemeenschapshuis en een huisartsenpraktijk gelegen. Daarnaast liggen in de kern nog een aantal toeristische voorzieningen (pensions).

2. Veranderde draagvlakken en behoeften.

Uit wijziging van de bevolkingssamenstelling, bestedingspatroon en deelname percentage respectievelijk het gebruik van voorzieningen (onderwijs en sport) blijkt dat enerzijds de tijd niet stil staat. Anderzijds verschuiven de minimum voorwaarden voor exploitatie en rentabiliteit van voorzieningen.

Uitgangspunt is het behoud van de bestaande voorzieningen. Deze zijn dan ook positief bestemd. De voorschriften, die onderdeel uitmaken van deze bestemming, zijn evenwel ruim van opzet en laten een uitwisseling van functies of samenvoeging ervan toe. Op deze wijze probeert de gemeente ruimte te scheppen voor de wisselende behoefte en wensen van de uitbaters van de voorzieningen.

1 Amerikaplein

2 basisschool

3. Dynamiek binnen het bestaande.

Veranderingen op zich, kansen voor toerisme en recreatie en initiatieven op het gebied van plattelandsvernieuwing, moeten bijdragen aan de vitaliteit van Margraten. De bestemmingsplanopzet draagt daaraan bij door aan “dorpsvoorzieningen” en aan grote bouwvolumes met monumentale of cultuurhistorische waarden, door middel van vrijstelling en/of wijziging, veel beleidsruimte te bieden voor dynamiek.

Daarnaast wordt de mogelijkheid opgenomen om de voorzieningen te concentreren in een daartoe afgebakend gebied, aan het Amerikaplein, Pastoor Brouwersstraat, Sprinkstraat en Burgemeester Ronckers-



plein. Dit gebied is het meest centraal gelegen ten opzichte van de oude kern en de bestaande voorzieningen.

Binnen het aangegeven gebied is potentieel ruimte aanwezig, in het openbare gebied en op particulier terrein, om aanvullende zaken ten behoeve van de verblijfskwaliteit en parkeerfaciliteiten te realiseren. Centraal in het gebied ligt het later nog eventueel herin te richten Amerikaplein e.o. Een integrale ontwikkeling rond een centrum van de kern vraagt vaak om een maatwerkplan voor de diverse voorzieningen. Vooralsnog is een dergelijke ingreep onderwerp van een planherziening.

De gemeente rekent het daarbij tot haar taak de voorspelbare dynamiek te verwezenlijken door middel van:

- een adequate planologische regeling, waarin het gebied is vastgelegd, waarbinnen integratie van commerciële en maatschappelijke voorzieningen is toegestaan;
- het alleen mogelijk maken van nieuwvestiging van op het (boven-)lokale niveau gerichte commerciële voorzieningen (detailhandel), door daaraan een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² te verbinden. Bij nieuwvestiging maar ook uitbreiding van commerciële voorzieningen met een bruto vloeroppervlak groter dan 300 m², wordt de op het (boven-) lokale verzorgingsniveau afgestemde functie getoetst;
- op het voorgaande wordt een uitzondering gemaakt voor supermarkten. Hiervoor geldt dat een groter omvang is toegestaan indien ruimtelijk inpasbaar.

Uitgangspunt blijft dat de bovengrens van de dynamiek die nieuwe ontwikkeling het huidige draagvlak en verzorgingsgebied van Margraten niet mag overstijgen. Soms is het daarom nodig dit te onderstrepen door een maximale maat te verbinden aan de voorziening (zoals bijvoorbeeld voor winkels max. 300 m² bvo, gelet op de schaal van de kern).



4. Specifieke aandachtspunten.

Sportieve en culturele voorzieningen en verenigingen onttrekken zich nog een beetje aan de logica van de getalsmatige wetten van commercie en draagvlak of lijken in hun voortbestaan afhankelijk van vrijwilligersinzet. De intentie van het gemeentebestuur is dit in het belang van de gemeenschap zo te laten.

Desondanks moet ook op dit terrein op den duur rekening worden gehouden met een meer zakelijke benadering van accommodaties en de exploitatie daarvan. Wanneer een meer commerciële benadering zich voordoet dan is in gewijzigd gebruik meestal voorzien. Indien echter de in Margraten aanwezige accommodaties (tennispark en sportpark) een nieuwe locatie behoeven dan moet dit beheersbestemmingsplan herzien worden.

5. Uitbreidingsmogelijkheden voorzieningen.

Uit ervaring is gebleken dat in een kern met de omvang van Margraten het merendeel van de voorzieningen op de huidige voet verder kan functioneren. Uitbreiding van activiteiten is, op een enkele uitzondering na, niet aan de orde. In het plan is uit voorzorg wel aan voorzieningen, waar de perceelsomvang dit toelaat, een groter bouwblok toegekend. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen voorzieningen in het centrum en verspreid liggende voorzieningen. De centrumvoorzieningen hebben een meer flexibele regeling en uitbreidingsmogelijkheden, als de perceelsomvang dit toelaat. Voor de verspreid liggende voorzieningen is de bestaande situatie ook, qua gebruik, vastgelegd. Desondanks is er beperkte uitbreidingsmogelijkheid om op mogelijke ontwikkelingen in de toekomst te kunnen inspelen.



6. Overzicht aanwezige voorzieningen.

Detailhandel:

- supermarkt/postagentschap, Amerikaplein 2;
- drogist, Amerikaplein 4;
- naaiwinkel, Amerikaplein 6;
- speelgoed/huish. artikelen. Amerikaplein 8-10;
- slijterij, Burg. Ronckersplein 5;
- kapsalon, Burg. Ronckersplein 12;
- schoonheidssalon, Clermontstraat 6;
- slagerij, Eijkerstraat 8;
- boekhandel, Hoenderstraat 15;
- bakker, Past. Brouwersstraat 14;
- dierbenodigdheden, Pres. Kennedystraat 1;
- kapsalon, Pres. Kennedystraat 22;
- open haarden, Rijksweg 5;
- rijwielhandel, Rijksweg 5a;
- schoonheidssalon, Rijksweg 24;
- kapsalon, Rijksweg 39;
- schoenenwinkel, Sprinkstraat 25a;
- handwerkartikelen, Sprinkstraat 27;
- elektrozaak, Termaar 14.

Dienstverlening:

- bank/VVV, Amerikaplein 5;
- verzekeringskantoor, Burg. Ronckersplein 3;
- verzekeringskantoor, Burg. Ronckersplein 14;
- huisartsenpraktijk, Clermontstraat 2;
- dierenarts, Eijkerstraat 27;
- fysiotherapie, Eijkerstraat 29;
- adviesbureau, Hoenderstraat 2;
- makelaar, Past. Brouwersstraat 8;
- advocatenkantoor, Past. Brouwersstraat 9;
- apotheek, Pres. Kennedystraat 21;
- reclamebureau, Rijksweg 44
- notaris, Sprinkstraat 4;
- tandarts, Sprinkstraat 6;
- kinderdagverblijf, Pres. Kennedylaan 5.



Horeca:

- café/zaal, Eijkerstraat 10;
- frituur, Eijkerstraat 19;
- pension, Eijkerstraat 30;
- hotel, van Eynatten 2;
- café, Past. Brouwersstraat 7;
- lunchroom, Past. Brouwersstraat 20a;
- restaurant, Rijksweg 47;
- wokrestaurant, Rijksweg 60a-64;
- frituur, Sprinkstraat 23;
- pizzeria, Sprinkstraat 25;
- café, Sprinkstraat 59;
- pension, Termaar 49;
- restaurant, Termaar 51a;

Maatschappelijke voorzieningen:

- gemeentehuis, Amerikaplein 1
- gemeenschapshuis, Clermontstraat 10
- sociale werkplaats, Clermontstraat 12
- peuterspeelzaal, Clermontstraat 14
- jongerencentrum, Hoenderstraat 2b
- pastorie/kerk, Past. Brouwersstraat 19-21
- basisschool, Pres. Kennedystraat 2-4
- woonzorgcomplex, Rijksweg 30-32
- bejaardenhuis/verpleeghuis, van Schaluynhof-
straat 4

Recreatieve voorzieningen:

- gymzaal, Pres. Kennedystraat 38
- sportpark, Pres. Kennedystraat 40
- sporthal/scouting, Pres. Kennedystraat 42
- tennispark, Prins Bernhardlaan 42

Inventarisatie

d.d. 28 mei 2004



9. Agrarische bedrijven



1. Incidentele agrarische bedrijvigheid aanwezig.

De agrarische bedrijven stonden eens aan de basis van het ontstaan en de bloei van Margraten. Nu zijn er binnen het plangebied nog maar 3 agrarische bedrijven over. In de loop der tijd is ondertussen ook nog het aantal (milieuhygiënische) belemmeringen toegenomen, maar dit bestemmingsplan vergroot het aantal belemmeringen niet verder.

De aanwezige agrarische bedrijven binnen de kern Margraten zijn:

- fruitteeltbedrijf, Hoenderstraat 13;
- fruitteeltbedrijf, Past. Brouwersstraat 1
- akkerbouw/tuinbouwbedrijf Past. Brouwersstraat 12

1 agrarische bedrijven
inclusief stankcirkel





- 1 agrarisch bedrijf
Hoenderstraat 13
- 2 agrarisch bedrijf
Past. Brouwersstraat 1
- 3 stankcirkel Eijkerweg

2. Andere mogelijkheden voor het agrarische bedrijfsperceel.

De aanwijzing tot rijksmonument van 2 van de 3 agrarische bedrijven betekent automatisch een hoge beschermingsgraad om sloop of ingrijpende verbouwing te voorkomen. Op latere aan- en nieuwbouw is deze bescherming niet van toepassing. Wel wordt op een goede afstemming toegezien. Alle materiaalgebruik moet passen binnen de cultuurhistorische waarden.

Het uitgangspunt in dit bestemmingsplan is dat de bestaande agrarische bedrijven hun activiteiten kunnen voortzetten. Zij zijn dan ook positief bestemd. Indien een agrarisch bedrijf wordt beëindigd, voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen in "woondoeleinden". Tevens kunnen op grond van diezelfde regeling op die locatie onder bepaalde voorwaarden meerdere woningen worden gerealiseerd.

3. De uitkomst van de bedrijfsbezoeken.

Om een goed beeld te krijgen van de toekomst van de agrarische bedrijven zijn deze bezocht. Bij de bezochte agrariërs vormt het agrarische bedrijf de hoofdbron van inkomsten. Bij 2 van de 3 is de leeftijd van het bedrijfshoofd dusdanig dat op korte termijn opvolging logisch is, in 1 situatie is deze maar gewaarborgd. Voor het derde bedrijf is opvolging nog niet aan de orde. Gezien het hierboven geschetste toekomstperspectief, maar ook gelet op de omvang en de ligging binnen de bebouwde kom worden aan deze bedrijven geen uitbreidingsmogelijkheden geboden.

4. Regeling van de agrarische bedrijfsdoeleinden.

In de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden zijn geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Gelet op de omvang en de ligging van de agrarische bedrijven tussen woningen is verdere uitbreiding niet aan de orde.



Kijkende naar de plankaart is sprake van twee grenzen: de bestemmingsgrens (die alles, wat tot het bedrijf behoort, begrenst) en de bouwgrens (die het gebied waarop gebouwd mag worden begrenst). De conclusie voor dit plan in verband met de bebouwingmogelijkheden is:

- binnen bouwgrenzen:
bebouwing rechtstreeks toegelaten;
- tussen bouw- en bestemmingsgrens:
geen bebouwing mogelijk vanwege invloed op de directe omgeving;
- buiten bestemmingsgrens:
geen bebouwing mogelijk vanwege andere bestemming in verband met functies/bebouwing.

In principe wordt bij de agrarische bedrijven één bedrijfswoning toegelaten, uitgezonderd de gevallen waarin reeds sprake is van een bestaande tweede bedrijfswoning. In dat geval worden beide bedrijfswoningen positief bestemd door middel van een aanduiding op de plankaart.

Bij onvoorziene beëindiging van de agrarische bedrijvigheid, binnen de planperiode, kan de agrarische bebouwing gebruikt worden voor woondoeleinden of toeristisch-recreatieve doeleinden. Voorwaarde is dat er geen belemmerende factoren in de directe omgeving daarvoor aanwezig zijn en omgekeerd daarvan uitgaan. Een wijzigingsbevoegdheid daartoe is opgenomen.

5. Agrarische gronden eigenlijk buitengebied.

De plangrens is niet altijd overeenkomstig fysiek herkenbare grenzen getrokken. Dit leidt ertoe dat agrarische gronden niet beoordeeld zijn op hun betekenis als “restgebied”, maar op grond van de eenheid die ze vormen met het aansluitend buitengebied of omwille van het behoud van de onbebouwde situatie (openheid).

Aan de agrarische gronden gelegen binnen het plangebied is, om voornoemde reden en op grond van het meer kleinschalige verkavelingspatroon en de aanwe-



zigheid van incidentele natuurlijke en landschappelijke waarden in de vorm van kleinschalige landschapselementen (hoogstamboomgaarden, hagen), de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden toegekend. De gebruikelijke werkzaamheden zijn, mede ter bescherming van de kleinschalige landschapselementen, aan een aanlegvergunning gebonden.



10. Overige bedrijven



1. Overige bedrijvigheid.

Verspreid over de kern Margraten is een aantal kleine bedrijven gelegen. Bij afwezigheid van klachten blijkt dat deze bedrijven zich verdragen met de woonomgeving. Grotere bedrijfsvestigingen zijn, om die reden, gesitueerd op het aangrenzende bedrijventerrein Aan de Fremme.

Nieuwe ontwikkelingen zullen alleen afhankelijk worden gesteld van de ligging, waarbij uitbreiding of verandering in de bedrijfsactiviteiten aan ruimtelijke- en milieuregels gebonden zijn. Reden voor medewerking daarbij is steeds gelegen in een betere afstemming op de omgeving.

- 1 overige (niet agrarische) bedrijven
- bedrijf
- ⬡ toegesneden bedrijf
- bedrijventerrein





1 bouwmaterialen

2 tankstation

2. De uitkomst van de bedrijfsbezoeken.

Ook de (niet -agrarische) bedrijven zijn grotendeels bezocht. Daarbij is gebleken dat de meeste bedrijven momenteel geen uitbreidingsplannen hebben. In het plan zijn, in verband met het beheerskarakter van het plan, dan ook geen uitbreidingsmogelijkheden voor deze bedrijven vastgelegd. Een aantal van deze bedrijven heeft eveneens een vestiging op het aangrenzende bedrijventerrein Aan de Fremme (veiling, bouwmaterialen- en aannemersbedrijf). Voor deze bedrijven wordt de bestaande situatie in de kern van Margraten bevroren mede gelet op het karakter en de schaal. Verdere groei van deze bedrijven dient plaats te vinden op het bedrijventerrein Aan de Fremme.

3. Een flexibele regeling.

De bestaande bedrijven blijven gehandhaafd en worden voorzien van een op de situatie toegesneden bebouwingsmogelijkheid voor een normale bedrijfsontwikkeling. Extra ruimte om vanuit milieuoogpunt "schoner" te kunnen werken is daarbij zo mogelijk ingecalculeerd.

Bij het wel of niet positief bestemmen van een bedrijf is van invloed geweest de omvang van het bedrijf, maar ook of een bedrijf op grond van het geldende



planologisch regime op de betreffende plek mag zitten. In dit kader is de notitie "Illegale bedrijvigheid" door de Raad vastgesteld (2004). In het hoofdstuk handhaving wordt hier verder op ingegaan.

Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat milieuhinder (uitwisseling t/m milieucategorie 2 mogelijk) en parkeerdruk binnen de woonomgeving kunnen worden voorkomen. Gelet op de omvang van de bedrijven behoort wijziging tot woondoeleinden eveneens tot de mogelijkheden.

Een uitzondering op bovenstaande regeling is gemaakt voor de veiling en het bouwmaterialenbedrijf aan de Rijksweg. Gelet op de omvang hier ter plaatse en ligging aan de andere zijde van de Rijksweg is voor deze twee bedrijven een toegesneden bestemming opgenomen om te voorkomen dat bij bedrijfsbeëindiging op tweeërlei wijze ongewenste ontwikkelingen (vestiging van een ongewenst bedrijf en voorkomen ongewenste bouwinitiatieven middels wijziging) met zich mee kan brengen.

4. Nieuwe werkgelegenheid in opmars.

Traditionele vormen van werkgelegenheid verdwijnen steeds meer. Zorgverlening en diensten nemen steeds meer de plaats in van traditionele werkgelegenheid. Binnen de schaal van Margraten leidt dit tot weinig spectaculaire veranderingen, maar als die zich binnen het beheerskarakter van het plan voordoen wordt gekeken of dit valt in te passen.

Daar waar informatica en telecommunicatie het mogelijk maken meer aan huis gebonden werkplekken te realiseren, wordt dit door het gemeentebestuur als een tijdeigen onomkeerbare ontwikkeling geaccepteerd. In de bestemmingsplanregeling wordt dit nieuw gebruik gezien als een zaak inherent aan hedendaags wonen. Om het ondergeschikte karakter te bewaken en het karakter van de woonbuurt niet aan te tasten is bepaald dat daarbij de woonfunctie van de woning in overwegende mate moet worden gehandhaafd.

Bedrijf:

benzinstation (cat. 2)
 Eijkerstraat 129;
 drukkerij (cat. 3)
 Eijkerstraat 109;
 timmerbedrijf (cat. 3)
 Eijkerweg 59-63;
 autoreparatie (cat. 2)
 Eijkerstraat 50;
 grooth. In uurwerken (cat. 2)
 Eijkerstraat 38a;
 aannemer/bouwmat. (cat. 3)
 Hoenderstraat 7;
 loodgietersbedrijf (cat. 3)
 Rijksweg 40/42
 veiling (cat. 4)
 Rijksweg 68;
 baderie/instal. bedr (cat. 3)
 Rijksweg 70;
 grooth. Bouwmat. (cat. 3)
 Rijksweg 72;
 transportbedrijf (cat. 3)
 Sterre de Zeestraat 18;
 grooth. in groente en fruit
 (cat. 2)
 Termaar 2d;
 opslag baderie (cat. 2)
 Termaar 3;
 blaasinstrumenten (cat. 2)
 Termaar 5a;
 reparatie van klokken en antiek (cat. 1)
 Termaar 18a;
 reparatiebedrijf voor elektronische en pneumatische handgereedschappen
 (cat. 1)
 Sprinkstraat 55c.

 inventarisatie
 d.d. 28 mei 2004



1 Plaats voor water



1. De watertoets.

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen daarop hebben, maar ook om een vroegtijdig overleg met de waterbeheerders. De watertoets bestrijkt niet alleen het plangebied separaat maar tevens het afstroomgebied waarbinnen het plangebied is gelegen. De waterhuishoudkundige consequenties van de ruimtelijke ontwikkelingen zullen derhalve voor zowel het plangebied als het afstroomgebied inzichtelijk gemaakt worden.

2. Overleg waterbeheerder.

In de provincie Limburg fungeert het waterschap Roer en Overmaas voor de gemeenten in haar gebied als watertoetsloket. Dit wil zeggen dat het waterschap mede namens de provincie Limburg en Rijkswaterstaat de wettelijke verplichte watertoets uitvoert en mede namens hen een wateradvies uitbrengt.

Op 13 augustus 2004 heeft het waterschap Roer en Overmaas een wateradvies uitgebracht inzake het bestemmingsplan kern Margraten. Dit advies is op 11 oktober 2004 nog aangevuld. Het waterschap constateert dat de waterparagraaf goed verwoord is. Daarnaast worden nog de volgende opmerkingen gemaakt:

- het waterschap wijst op het beleid van de provincie inzake afkoppeling zoals dat verwoord is in het POL. Dit beleid is gericht op het op termijn afkoppelen van hemelwater van het riool in 20% van het bestaande verharde gebied. Het waterschap zag dit beleid graag uitdrukkelijk opgenomen in de toelichting;
- het waterschap constateert dat in het plangebied nauwelijks oppervlakten ten behoeve van waterdoeleinden zijn bestemd. Daartegen is in de bestemming "groenvoorzieningen" rekening gehouden met de mogelijkheid om waterhuishoudkundi-

1 notitie
plaats voor water



- ge voorzieningen aan te leggen. Het waterschap ziet dit als een goed alternatief;
- het waterschap is van mening dat alleen de gronden met de bestemming “groenvoorzieningen” te beperkt zijn om in de toekomst alle waterhuishoudkundige voorzieningen te realiseren. Om dergelijke voorzieningen te kunnen blijven herbergen, adviseert het waterschap om ook in de andere bestemmingen de aanleg en het gebruik van dergelijke voorzieningen mogelijk te maken;
 - het waterschap is van mening dat op grond van de opgenomen regeling niet de gehele watergang de Sprink als zodanig bestemd is.

Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een positief wateradvies (d.d. 11 oktober 2005).

De hieronder beschreven thema's en doelstellingen zijn verder relevant voor de watertoets bij bestaand gebied en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan.

3. Veiligheid en wateroverlast.

De doelstelling van dit thema is het voorkomen van problemen met veiligheid, het voorkomen van (hoog)wateroverlast en het realiseren van veerkrachtige watersystemen. Hoogwateroverlast is niet aan de orde gezien de afstand tot rivieren en beekstelsels en de hoogte ligging van het plangebied (150 tot 170 m +NAP).

In het noorden zijn twee droogdalen gelegen (President Kennedystraat en Sebastiaanstraat). Deze wateren af in noordelijke richting. Om wateroverlast in dit gedeelte van het buitengebied te voorkomen zijn hier recent een aantal regenwaterbuffers aangelegd voor opvang van overtollig water afkomstig van deze droogdalen. Aan de zuidzijde ter hoogte van Termaar is de watergang Sprink gelegen. Deze watert af in zuidelijke richting, richting het buurtschap Honthem.



Het bestemmingsplan heeft een beheerskarakter omdat het met name bestaand gebied betreft met enkele woningbouwmogelijkheden ter plaatse van open plekken (vigerende bouwtitels). Nieuwe ontwikkelingen zijn te verwachten. Op dit moment is nog onvoldoende duidelijkheid om deze in het bestemmingsplan te kunnen verwerken. Afhankelijk van de snelheid zal een en ander worden meegenomen in dit bestemmingsplan of worden geregeld middels een vrijstellingsprocedure. Wel wordt momenteel het gebied Schinkepoort afgerond. De noodzakelijke buffer- en afwateringsvoorzieningen zijn binnen dit plan voorzien. De uitbreiding aan de Heiligerweg dient nog nader uitgewerkt te worden. Bij deze uitwerking zullen de noodzakelijke voorzieningen worden meegenomen.

Verder is het beleid gericht op het op termijn afkoppelen van hemelwater van het riool in 20% van het bestaande verhard gebied. Binnen het bestemmingsplan is het daarom mogelijk gemaakt om de noodzakelijke waterhuishoudkundige voorzieningen aan te kunnen leggen binnen de bestemmingen “groenvoorzieningen”, “verkeersdoeleinden” en “recreatieve doeleinden”.

4. Riolering.

Het beperken van de vuiluitworp uit het rioolstelsel is de belangrijkste doelstelling. De kern Margraten is aangesloten op het bestaande rioolstelsel. De nieuwe woningbouwmogelijkheden ter plaatse van de openplekken worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Het gebied Schinkepoort is hierop eveneens aangesloten. Momenteel wordt door de gemeente onderzocht of de capaciteit van het aanwezige rioolstelsel toereikend is. In dat kader wordt tevens gekeken of door de gemeente nog voorzieningen moeten worden getroffen in het kader van de basisvoorziening. De uitkomsten daarvan zullen zo mogelijk en waar nodig in het bestemmingsplan worden verwerkt. Voor de uitbreiding aan de Heiligerweg zal de situatie bij de uitwerking berekend worden



5. Adequate watervoorziening.

Er dient gezorgd te worden voor voldoende evenwicht tussen waterkwantiteit en kwaliteit met het neerslagpatroon en het gebruik van water voor in het gebied voorkomende functies. Het hemelwater zal zoveel mogelijk opgevangen dienen te worden en geïnfiltreerd worden in de bodem. Bij de afkoppeling van het hemelwater van het riool wordt de volgende verkeersvolgorde gebruikt: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlakte water, lozing op riolering. De uiteindelijke keuze wordt in hoge mate bepaald door de kwaliteit van het hemelwater. Deze is namelijk afhankelijk van de plek waar het hemelwater neer komt. Zo is hemelwater dat terecht komt in een gebied met een hoge verkeersintensiteit minder schoon, dan hemelwater dat terecht komt in een gebied met een lage verkeersintensiteit.

Voor de nieuwe woningbouwmogelijkheden binnen de kern Margraten zal hiermee zoveel mogelijk rekening worden gehouden. Hiervoor zijn de mogelijkheden van infiltratie echter beperkt vanwege de ligging tussen de bestaande bebouwing en de beperkte beschikbare ruimte. Voor de uitbreiding aan de Heiligerweg zal hiervoor ruimte worden gereserveerd.

6. Natuurlijke watersystemen.

De Sprink is, op basis van het POL, een beek zonder ecologische functie, maar is met name bedoeld voor de opvang en afvoer van hemelwater. Het is echter wel noodzakelijk om aan weerszijde van de beek een bebouwingsvrije beschermingszone in acht te nemen ten behoeve van het beheer. Deze bebouwingsvrije zone is opgenomen in het bestemmingsplan in de vorm van de dubbelbestemming watergang (aanduiding: beschermingszone watergang).

7. Waterkwaliteit.

Het thema waterkwaliteit heeft als doelstelling de kwaliteit van oppervlaktewater en sediment te verbeteren. De principes van duurzaam bouwen worden ook door de gemeente Margraten onderschreven. Het toepassen van het pakket duurzaam bouwen zal dan ook



met betrekking tot dit aspect worden toegepast dan wel worden gestimuleerd bij de invulling van de nieuwe woningbouwmogelijkheden binnen de kern Margraten.

8. Waterbeleving.

Voorzieningen ten behoeve van de waterberging, zoals vijvers en regenwaterbuffers kunnen bijdragen aan de uitstraling van een gebied. Op grond van het bestemmingsplan is het mogelijk om dergelijke voorzieningen te realiseren.

9. Grondwater.

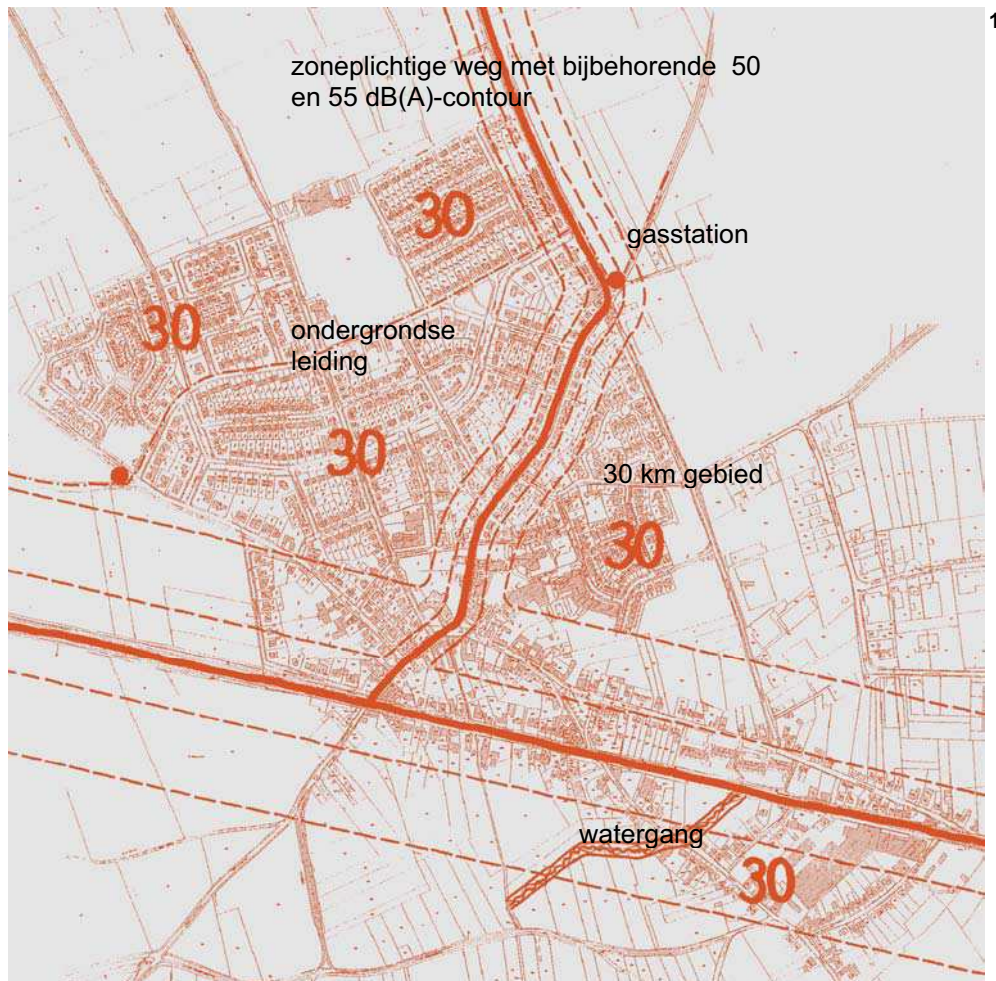
Grondwater krijgt of behoudt voldoende kwaliteit om te dienen als grondstof voor drinkwater. Het noordelijk deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het grondwaterbeschermingsgebied De Tombe. Binnen dit gebied staat de bescherming van het grondwater met het oog op waterwinning voorop. Dit houdt in geen nieuwe vestiging van risicodragende bedrijvigheid (lijst van verboden bedrijven PMV) en uitbreiding van bestaande bedrijven onder strenge voorwaarden.

10.Erosie.

De kern Margraten ligt in een erosiegevoelig gebied. Het uitgangspunt is om de bodemerosie en wateroverlast terug te dringen tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. In de kern is dit niet aan de orde omdat het bestaand bebouwd gebied betreft.



12. Milieueffecten en -zoneringen



1. Wegverkeerslawaaï.

Op basis van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een zone bevindt, waarbinnen een akoestisch onderzoek moet worden ingesteld, ten einde na te gaan of de akoestische belasting van geluidsgevoelige nog te realiseren bestemmingen voldoet aan de voor de verschillende omstandigheden geldende grenswaarden. Voor de gemeente Margraten is op 20 september 2005 een nieuwe geluidsniveaukaart vastgesteld.

1 milieuzoneringen



1



Uitgaande van de situatie in 2015, resteren op basis van de nieuwe geluidsniveaukaart de volgende zoneplichtige wegen:

- Rijksweg;
- Pastoor Brouwersstraat;
- Eijkerstraat
- Eijkerweg.

Verder is de gemeente Margraten voornemens om de gehele kern van Margraten in te richten als 30-km gebied, met uitzondering van de doorgaande wegen (Rijksweg, Pastoor Brouwersstraat-Eijkerstraat-Eijkerweg).

De bouwmogelijkheden in het plan Schinkepoort voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het volgen van een procedure hogere grenswaarden is niet noodzakelijk gebleken. Voor de woningbouw-mogelijkheden op het terrein Brouwers en ter plaatse van de voormalige friture is in het kader van de gevoerde artikel 19 procedure akoestisch onderzoek verricht. Op basis van dit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden.

Voor de vervangende woningbouw aan de Sprinkstraat is eveneens in het kader van de gevoerde artikel 19 procedure akoestisch onderzoek verricht. Hieruit is gebleken dat de aanvraag van hogere grenswaarden noodzakelijke was. De procedure hiervoor is inmiddels gevolgd en de noodzakelijke hogere grenswaarden is verleent.

Vooralsnog zijn er binnen het plangebied verder geen nieuwbouwmogelijkheden opgenomen, buiten de vigerende bouwtitels.

2. Staat van bedrijfsactiviteiten.

In Margraten zijn de afstanden tussen de nieuwe woningbouwmogelijkheden en de bestaande bedrijven zodanig groot, dat hierdoor geen beperkingen ontstaan.

In het overzicht op deze bladzijde zijn de bedrijven opgenomen die zijn gevestigd in de kern Margraten. De per bedrijf opgenomen categorie verwijst naar de categorieën zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten. De categorieën, zoals opgenomen in die staat, komen overeen met de categorieën uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzoneringen". Met deze indeling hangen gewenste minimumafstanden ten opzichte van gevoelige bestemmingen (woningbouw) in de omgeving samen. Deze afstanden betreffen een indicatie: op basis van een milieuvergunning of een milieumelding en de daarbij behorende voorschriften is vaak een andere afstand vergund.

In het bestemmingsplan wordt ook een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen met de in Margraten toegelaten categorieën van bedrijven. De hierin opgenomen categorieën zijn geselecteerd op basis van de aard c.q. gevoeligheid van de omgeving.

3. Agrarische bedrijven.

In het plangebied zijn 3 agrarische bedrijven gevestigd. Geen van deze bedrijven hebben een veestapel. Eén buiten het plangebied gelegen agrarisch bedrijf is middels zijn stankcirkel toch van invloed op het plangebied. Hierop zijn de bepalingen uit de richtlijn "Veehouderij en stankhinder" (VROM, 1996) van toepassing. Deze bepalingen houden in dat door ruimtelijke scheiding stankhinder voorkomen of in voldoende mate beperkt moet worden. In de richtlijn worden afhankelijk van de soort inrichting (soort vee, bedrijfsgrootte, wijze van mestopslag en mestbehandeling) en de hindergevoeligheid van de omgeving, aan te houden afstanden tussen agrarische bedrijven en stankgevoelige objecten weergegeven. Bij nieuwe woondoeleinden of bij functiewijziging naar woondoeleinden moet niet nagelaten worden voor alle zeker-

Bedrijf:

benzinestation (cat. 2)
Eijkerstraat 129;
drukkerij (cat. 3)
Eijkerstraat 109;
timmerbedrijf (cat 3)
Eijkerweg 59-63;
autoreparatie (cat 2)
Eijkerstraat 50;
grooth. In uurwerken (cat. 2)
Eijkerstraat 38a;
aannemer/bouwmat. (cat. 3)
Hoenderstraat 17;
loodgietersbedrijf (cat. 3)
Rijksweg 40/42
veiling (cat. 4)
Rijksweg 68;
baderie/instal. bedr (cat. 3)
Rijksweg 70;
grooth. Bouwmat. (cat. 3)
Rijksweg 72;
transportbedrijf (cat. 3)
Sterre de Zeestraat 18;
grooth. in groente en fruit
Termaar 2d;
opslag baderie (cat. 2)
Termaar 3;
Blaasinstrumenten (cat 2)
Termaar 5a;
reparatie van klokken en antiek (cat 1)
Termaar 18a;
reparatiebedrijf voor elektronische en pneumatische handgereedschappen (cat 1)
Sprinkstraat 55c.

inventarisatie
d.d. 28 mei 2004



agrarisch bedrijf:

fruitteeltbedrijf

Hoenderstraat 13;

fruitteeltbedrijf

Past. Brouwersstraat 1;

akkerbouw/tuinbouwbedrijf

Past. Brouwerstraat 12.

buiten het plangebied:

agrarisch bedrijf (stal)

Eijkerweg ongenr;

agrarisch bedrijf

Holstraat 1-2;

agrarisch bedrijf

Rijksweg 28;

bloemisterij

Heiligerweg 1.

inventarisatie**d.d. 28 mei 2004**

heid te toetsen aan de richtlijn "Veehouderij en stankhinder".

Op het kaartje agrarische bedrijven (pagina 47) is de stankcirkel rond het agrarische bedrijf weergegeven. Binnen deze cirkel zijn in het plangebied geen nieuwe stankgevoelige objecten (woningen) voorzien. De bedrijven die binnen het plangebied gelegen zijn, hebben geen vee en dus geen stankcirkel.

Rondom Margraten zijn een groot aantal boomgaarden gelegen. Bij het veelvuldig toepassen van bestrijdingsmiddelen kan luchtverontreiniging ontstaan. Een afstandszonering tussen boomgaarden en gevoelige bestemmingen is derhalve noodzakelijk. Onderzoek naar concreet per geval te hanteren afstanden is nog gaande. Vooralsnog wordt tussen boomgaarden en gevoelige bestemmingen een afstand gehanteerd van minimaal 50 m (aaneengesloten bebouwing), waarbij aangesloten wordt bij het Besluit "tuinbouwbedrijven met bedekte teelt Milieubeheer". Analooq aan dit besluit mag onder voorwaarden, dat voorzieningen aan de vorm en omvang van de spuitnevel worden getroffen, de te hanteren afstand 25 m (niet aaneengesloten bebouwing) bedragen.

4. Bodem.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening en de Woningwet is bodemonderzoek vooraf verplicht voor iedere bouwlocatie. Het bodemonderzoek moet duidelijkheid verschaffen over de vraag in hoeverre de bestemming uitvoerbaar is gelet op te verwachten of vastgestelde bodemverontreiniging, eventueel noodzakelijke sanerende maatregelen en daaraan verbonden kosten.

Medio februari 2004 is de bodemkwaliteitskaart Mergelland met het bijbehorende bodembeheersplan voor onder meer de gemeente Margraten vastgesteld. In het bodembeheersplan zijn allerlei zaken geregeld met betrekking tot het uitvoeren van bodemonderzoek, dat op grond van meerdere wettelijke procedures is vereist (waaronder de WRO). Door het vaststel-



len van de bodemkwaliteitskaart is geen bodemonderzoek meer vereist, indien:

- op een locatie het nieuwe gebruik gelijk is aan het bestaande gebruik of nog minder gevoelig (bijvoorbeeld van woonfunctie naar bedrijfsfunctie);
- het een onverdachte locatie betreft in een bodemkwaliteitszone, die relatief schoon is;
- de locatie slechts extensief wordt gebruikt (d.w.z. geen woonfunctie heeft).



Voor de verspreid liggende vigerende woningbouw-mogelijkheden kan het bodemonderzoek uitgesteld worden tot het moment van vergunningverlening. Alle locaties met een vigerende bouwtitel zijn tot op heden in gebruik geweest als tuin dan wel als weiland. Er zijn geen gegevens bekend met betrekking tot de aanwezigheid van onder-, dan wel bovengrondse huisbrandolietanks of andere verdachte activiteiten.

5. Grondwaterbeschermingsgebieden.

Op grond van de Provinciale Milieuverordening (PMV) liggen de wijk in de Molt, de sporthal en de groene rand ten noorden van Margraten binnen het freatisch grondwaterbeschermingsgebied De Tombe. In een grondwaterbeschermingsgebied gaat het om de bescherming van het grondwater met het oog op de waterwinning.

In het bestemmingsplan is geen aparte regeling opgenomen, omdat via de PMV het verrichten van bepaalde handelingen reeds aan beperkingen is onderworpen. Wel is in de algemene beschrijving in hoofdlijnen uitdrukkelijk naar het aspect van het grondwaterbeschermingsgebied verwezen, zodat hieraan bij toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden zal worden getoetst.

1 grondwaterbeschermingsgebied en bodembeschermingsgebied



6. Bodembeschermingsgebieden.

Op grond van de Provinciale Milieuverordening (PMV) is het gehele plangebied gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. In een bodembeschermingsgebied is het verboden het reliëf, graften en holle wegen aan te tasten door grondwerkzaamheden, er is een verbod op ontgrondingwerkzaamheden in beekdalen, bronnen en bronzones en verder zijn handelingen die erosie bevorderen eveneens verboden.

In het bestemmingsplan is geen aparte regeling opgenomen, omdat via de PMV het verrichten van bepaalde handelingen reeds aan beperkingen is onderworpen. Wel is in de algemene beschrijving in hoofdlijnen uitdrukkelijk naar het aspect van het bodembeschermingsgebied verwezen, zodat hieraan bij toepassing van vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden zal worden getoetst.

7. Leidingen.

Door het plangebied, langs de Trichterweg-Bernhardlaan-Eijkerweg-Lammerdelweg, loopt een hoge druk gasleiding (8 bar) van Essent (voorheen MEGA Limburg). Rond deze leiding dient een direct ruimtebeslag (bebouwingsvrije zone) van 4 m aan weerszijden van de leiding in acht genomen te worden.

Op de hoek Trichterweg/Papenhei en de hoek Eijkerweg/Lammerdelweg is een gasdrukmeetstation, eveneens van Essent, gelegen. Een gasdrukmeetstation heeft een bebouwingsvrije zone van 4 m.

8. Watergangen.

In het buurtschap Termaar is de watergang Sprink gelegen. Deze watergang is deels open (gedeelte tussen Rijksweg en Termaar) en deels overkluisd (gedeelte ten zuiden van Termaar richting buitengebied). Gelet op de belangen van het Waterschap Roer en Overmaas dient rekening gehouden te worden met deze watergang en de daarbij behorende beschermingszone van 5 m aan weerszijden van de watergang, waarbinnen slechts bebouwing ten behoeve



van het beheer en onderhoud van de watergang mag worden opgericht.

9. Duurzaam bouwen.

In onderhavig plan zijn, naast duurzaam waterbeheer, met name de aspecten van duurzaam bouwen op stedenbouwkundig niveau van belang. Zowel op het gebied van nieuwbouw als bij renovaties is het toegestaan om voorzieningen te treffen, die een “duurzaam leven” mogelijk maken. Van belang is dat bij het maken van nieuwbouw- of renovatieplannen reeds in een vroeg stadium wordt bekeken of het realiseren van voorzieningen in het kader van duurzaam bouwen tot de mogelijkheden behoren.

Bij nieuwbouw valt te denken aan:

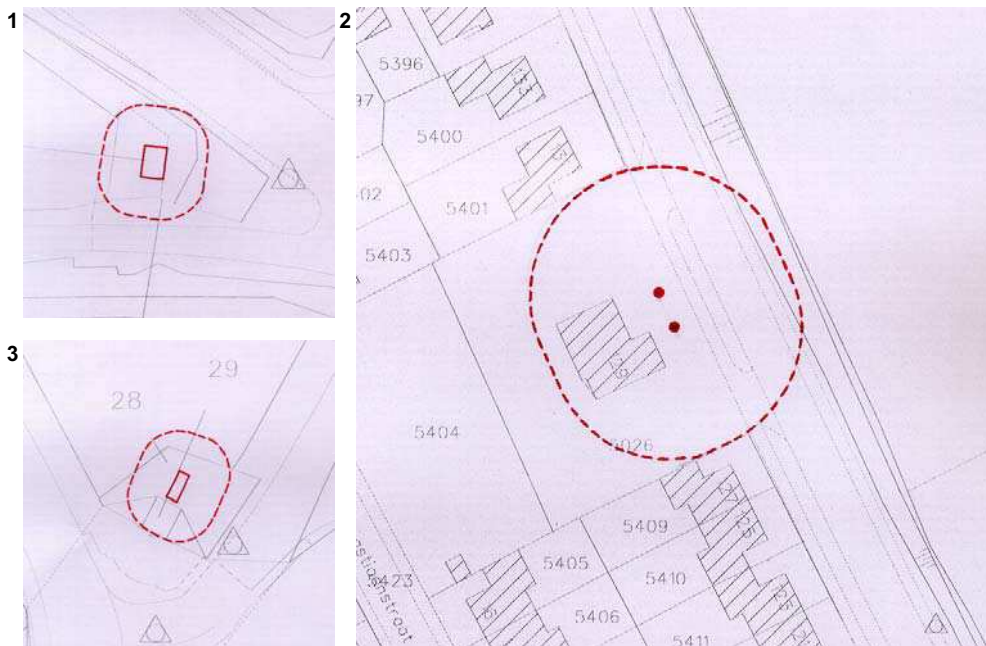
- duurzame energie: zonneboilers, zonnepanelen, zongerichte verkaveling, lage temperatuurverwarming e.d. of eventueel op een andere manier groene stroom opwekken. Bijvoorbeeld: hergebruik van snoeiafval;
- duurzaam waterbeheer: het aanbrengen van voorzieningen waardoor het mogelijk wordt om water op een verantwoorde manier te (her)gebruiken;
- het toepassen van duurzame materialen.

Bij renovatie en/of verandering van bestaande panden kan gedacht worden aan:

- overstappen op groene stroom;
- het toepassen van duurzame materialen;
- het vervangen van het bestaande energiesysteem door een zuiniger energiesysteem.

De gemeente Margraten heeft het convenant duurzaam bouwen ondertekend en draagt zorg voor toepassing ervan.





- 1 gasdrukmeetstation
Trichterweg/Papenhei
- 2 zone tankstation
- 3 gasdrukmeetstation
Eijker-/Lammerdelweg

10. Externe veiligheid.

Recent is het besluit externe veiligheid (d.d. 27 oktober 2004) van kracht geworden. Op basis van dit besluit moet voldaan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} en het groepsrisico voor die situaties die een mogelijk gevaar opleveren voor hun directe omgeving. Uit inventarisatie voor de kern Margraten is dit voor drie aspecten aan de orde, namelijk:

- het tankstation aan de Eijkerweg;
- de hoge drukgasleiding parallel aan de Bernardlaan;
- de gasdrukmeetstations op de hoek Trichterweg/Papenhei en de hoek Eijkerweg/Lammerdelweg.

Voor het tankstation (zonder LPG) geldt in het kader van de externe veiligheid, op basis van de huidige milievergunning, een afstand van 20 m uit de grens van de inrichting. De afstand van de afleverzuil tot een kwetsbaar object dient 20 m te bedragen. Binnen deze afstand liggen dan ook geen (beperkte) kwetsbare objecten.



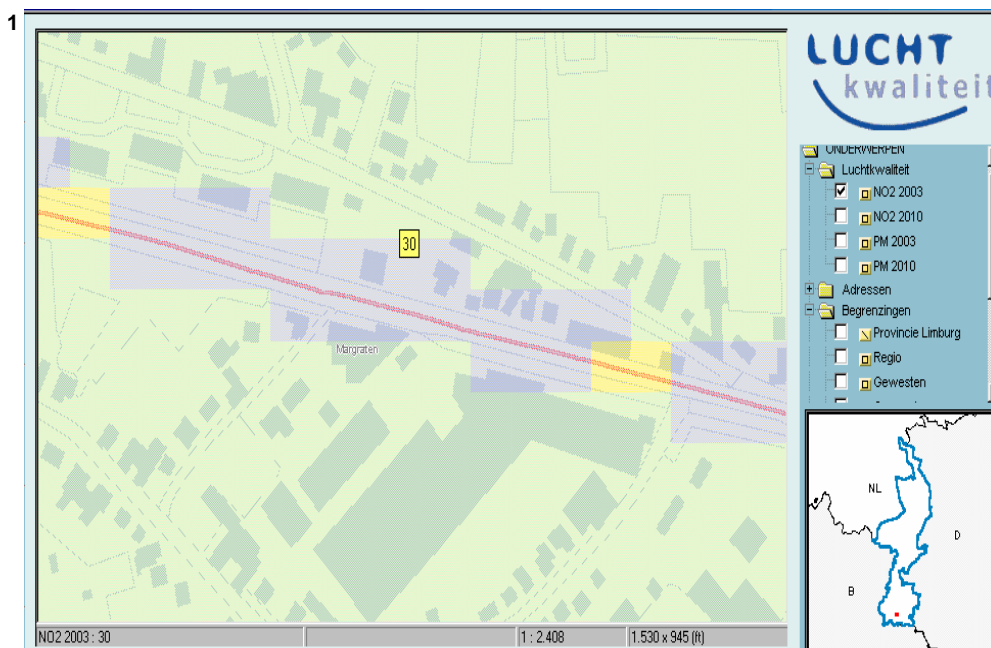
Voor de hoge drukgasleiding is een veiligheidsafstand en toetsingsafstand van toepassing. Deze wordt bepaalt op basis van de diameter van de leiding en de druk van de leiding. In het onderhavige geval zijn deze afstanden gelijk aan het directe ruimtebeslag, zijnde 4m.

De gasdrukmeetstations dienen volgen het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer te voldoen aan de voorschriften 7.1 en 8.1 t/m 8.4 van het Besluit gasdrukregel- en meetstations milieubeheer. De stations zijn namelijk voor 1 mei 1994 opgericht en derhalve gelden de oude eisen. In het Besluit gasdrukregel- en meetstations milieubeheer wordt verwezen naar de Richtlijn gasdrukregel- en meetstations (herdruk 1986). Op basis hiervan gelden de volgende afstandseisen:

- Lammerdel 1: het betreft een type kast C2. De afstand tot de weg bedraagt 2 meter en tot de woning 11 meter. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden voor een bestaande situatie;
- Trichterweg: het betreft een type vrijstaand gebouwtje C2. De afstand tot de weg bedraagt 4 meter en tot de dichtstbijzijnde woning meer dan 10 meter. De afstanden voldoen aan hetgeen is opgenomen in de richtlijn.

Verder zijn er geen bedrijven binnen en buiten het plangebied van de kern Margraten gelegen met een zodanige invloedsgebied dat een toetsing van het groeps- en plaatsgebonden risico dient plaats te vinden. De koeling van de coöperatie fruitveiling Margraten aan de Rijksweg heeft geen invloedsgebied en geen plaatsgebonden risico dat over de kern Margraten reikt. Er is volgens het Revi geen invloedsgebied en plaatsgebonden risico. Op het bedrijventerrein Aan de Fremme zijn geen verdere BEVI-inrichtingen gelegen.





11. Luchtkwaliteit.

Binnen het Besluit luchtkwaliteit en Meetregeling luchtkwaliteit d.d. 5 augustus 2005 zijn wettelijke grens- en richtlijnen vastgesteld voor de luchtkwaliteit, alsmede de wijze waarop deze luchtkwaliteit gerapporteerd dient te worden. In dit besluit is expliciet een koppeling gelegd tussen het luchtkwaliteitsbeleid en het beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Het Besluit luchtkwaliteit stelt de eis dat gemeenten met meer dan 40.000 inwoners en overige gemeenten, waar relevante bronnen dan wel knelpunten aanwezig (kunnen) zijn, rapporteren over de luchtkwaliteit. De Gemeente Margraten heeft minder dan 40.000 inwoners en verwacht geen overschrijding binnen haar grondgebied als gevolg van de landelijke en provinciale hoofdwegstructuur.

De luchtkwaliteitskaart van de provincie Limburg bevestigt dit. Het grootste deel van de gemeente Margraten voldoet aan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 en PM_{10} in respectievelijk 2003 en 2010. Het gebied direct grenzend aan de Rijksweg, welke de kern Margraten doorsnijdt, is van invloed.

1 luchtkwaliteitskaart provincie Limburg



Aan de Rijksweg zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien met uitzondering van een aantal vigerende bouwtitels aan de Rijksweg 47/Sprinkstraat. Uit de luchtkwaliteitskaart van de provincie Limburg blijkt dat voor deze locatie de NO₂ in 2003 30 en in 2010 22 en de PM₁₀ in 2003 35 en in 2010 30 bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³. De afname van de waarden wordt verklaard door de maatregelen die momenteel landelijk genomen worden.

Verder wordt door de provincie Limburg gesteld dat voor wegen met een intensiteit < 5000 mvt/etm geen overschrijding optreedt van grenswaarden buiten de weg zelf en de bijdrage van deze wegen niet relevant is. De overige wegen binnen de kern Margraten hebben een lagere intensiteit en zijn grotendeels aangewezen als 30 km weg.

De woningbouw zelf zal daarnaast weinig bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het betreft een beperkt aantal woningen (10) die direct ontsloten worden vanuit de Sprinkstraat. De locatie zal ingericht worden als een 30 km-gebied. De woningen zullen volgens de principes van duurzaam bouwen worden gerealiseerd, waardoor de uitstoot zo beperkt mogelijk blijft.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat uit recente jurisprudentie blijkt, dat niet altijd een onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig is om aan te tonen dat er sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit (VzABR 15 november 2005, 200507969/2). Daar komt nog bij dat de Minister wetgeving aan het voorbereiden is waaruit blijkt dat slechts onderzoek moet worden verricht bij plannen die in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Het gaat dan om plannen van minimaal 2000 woningen.

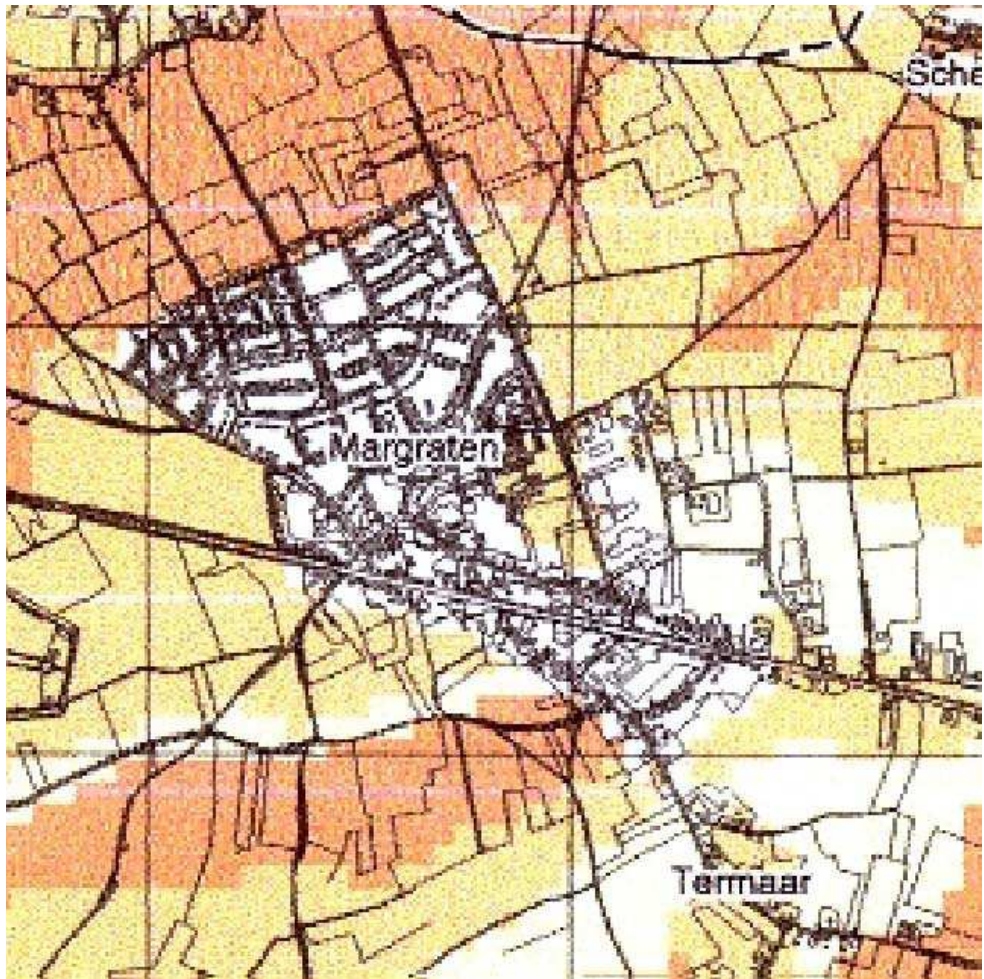
Hiervan uitgaande zou voor de bouw van circa 10 woningen reeds onmiddellijk de conclusie kunnen worden getrokken dat een dergelijk project in het kader van de luchtkwaliteit te verwaarlozen is. In ieder geval



zal dit geen verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving met zich meebrengen.



13. Archeologie en cultuurhistorie



1. Archeologische waarden.

Hoewel de kern van Margraten op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden als bebouwd staat aangegeven, moet men er niet zonder meer vanuit gaan dat hier geen archeologische waarden meer aanwezig kunnen zijn. Het gebied rondom de kern kent bijna geheel een hoge of middelhoge archeologische trefkans of verwachtingswaarde. Een dergelijke trefkans kan men ook doortrekken in de kern zelf. Op de nog niet eerder bebouwde locaties moet men bij in- of uitbreidingsplannen archeologisch onderzoek verrichten. Een uitzondering wordt gemaakt voor die locaties die kleiner zijn dan 2500m² en op minimaal 50 meter afstand zijn gelegen van een archeologische vindplaats.





1 historische kern
met monumenten

2. Archeologische terreinen.

Binnen het plangebied van de kern Margraten liggen geen archeologisch waardevolle terreinen zoals deze staan aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Limburg. Bij het ROB is slechts één vondstmelding uit het plangebied bekend. Het gaat om een vondst uit de prehistorie die gedaan is tijdens een archeologische kartering ten behoeve van het plan Schinkepoort.



3. Beschermde monumenten.

Binnen de kern Margraten bevinden zich 14 als rijksmonumenten aangewezen panden/objecten. In concreto gaat het om de volgende panden:

- Pastoor Brouwersstraat 5, 19 en 21;
- Hoenderstraat 9, 11, 13, 15 en 17;
- Sprinkstraat 6 (muur), 12 en de waterput tegenover de kerk;
- Rijksweg 30, 32 en nabij 82.

Op deze panden/objecten zijn de bepalingen van de Monumentenwet van toepassing.

Naast de rijksmonumenten zijn door de gemeente Margraten ook nog eens 3 gemeentelijke monumenten vastgelegd. In concreto gaat het om de volgende panden:

- Pastoor Brouwersstraat 16/18;
- Hoenderstraat 2;
- Termaar 41.

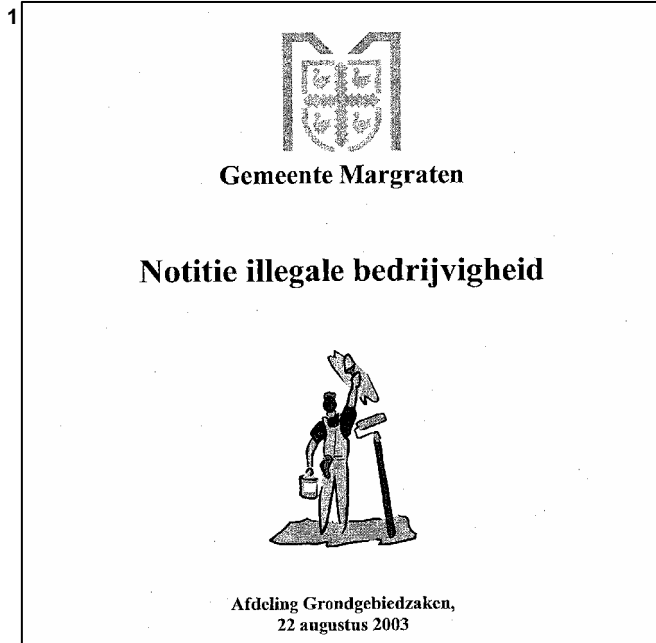
Op deze panden is de gemeentelijke Monumentenverordening van toepassing.

Verder kunnen de straatwanden aan de Pastoor Brouwersstraat, Kerkplein en Sprinkstraat als cultuurhistorisch waardevol beschouwd worden. Aanleiding hiervoor is het beeld dat is ontstaan door het aanwenden als bouwlocatie door de mens in de loop van de geschiedenis.



- 1 gemeente atlas Kuyper
- 2 grote historische atlas
- 3 straatwand Sprinkstraat





1. Niet legitieme situaties.

Onderdeel van de voorbereiding van een bestemmingsplan is ook de aanpak van in het verleden op niet legitieme wijze tot stand gekomen situaties. Daartoe staan globaal drie mogelijkheden open:

- het legaliseren van de situatie. De situatie is weliswaar op niet legitieme wijze tot stand gekomen, maar past binnen de huidige inzichten. Een positieve bestemming is mogelijk (overigens is dan alleen het gebruik gelegaliseerd en niet de bebouwing, hiervoor is een bouwvergunning noodzaak);
- het onder het overgangsrecht brengen van de situatie, in gevallen waarin legalisatie niet mogelijk is, maar niet handhavend wordt opgetreden doordat de strijdigheid in de nabije toekomst zal worden opgeheven (sterfhuiskonstructie);
- het handhavend optreden tegen de strijdigheid, opdat deze ongedaan gemaakt kan worden.

2. Notitie illegale bedrijvigheid.

In 2004 is door het college van Burgemeester en Wethouders de Notitie illegale bedrijvigheid vastgesteld. In deze notitie is het beleid ten aanzien van illegale bedrijvigheid in de gemeente Margraten vastgelegd. De notitie onderscheidt 4 situaties:

1 Notitie illegale
bedrijvigheid



- positief bestemmen: hobbymatige activiteiten, beroepen en bedrijven aan huis en bedrijven die 'op locatie' hun activiteiten ontplooiën vallen in principe onder de bestemming 'woondoeleinden'. Bestaande bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 of daarmee vergelijkbare categorie 3 bedrijven worden, indien deze geen overlast veroorzaken, geen gevaar vormen voor de omgeving en qua schaal en omvang passen bij de kern bestemd tot 'bedrijfsdoeleinden'.
- overgangsrecht: activiteiten, die niet positief bestemd kunnen worden, kunnen mits dit in overleg met de eigenaar/drijver van de inrichting gebeurt of als voldoende duidelijk is dat de activiteiten tijdens de planperiode worden beëindigd, onder het overgangsrecht gebracht worden. Persoonsgebonden overgangsrecht (waarbij alleen de desbetreffende eigenaar/drijver van de inrichting de activiteiten mag voortzetten) is mogelijk als duidelijk is dat het strijdige gebruik ook al op grond van het voorgaande bestemmingsplan verboden was;
- bedrijfsverplaatsing of vrijwillige beëindiging: bedrijven die geen positieve bestemming kunnen krijgen, noch onder het overgangsrecht kunnen worden gebracht zullen moeten worden gestimuleerd tot het verplaatsen of beëindigen van de activiteiten;
- handhavend optreden: de gemeente Margraten zal in principe handhavend optreden tegen alle illegale bedrijven, die aangevangen zijn na de daarvoor vastgelegde peildata. Voor de kern Margraten is dit 1 januari 2003.

3. Illegale bedrijvigheid in Margraten.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is geconstateerd dat op circa 17 locaties in de kern Margraten bedrijvigheid is gevestigd, die zich daar op grond van het geldende bestemmingsplan niet hadden mogen vestigen. Eind 2004 en begin 2005 worden deze locaties door of namens de gemeente bezocht. De daaruit voortvloeiende bevindingen zullen worden getoetst aan de notitie "Illegale bedrijvigheid". Zonodig zal het bestemmingsplan worden aangepast.



4. Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen.

Om in de toekomst adequaat handhavend te kunnen optreden zijn duidelijke regelingen voor duidelijke doelen noodzakelijk. De uitgangspunten van het plan moeten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elk voorschrift moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.

Door de in dit plan gemaakte keuze voor een systematische planopzet, uitgesplitst naar diverse aspecten, die corresponderen met de verschillende bestemmingen, kan op eenvoudige wijze de vertaling van toelichting naar beschrijving in hoofdlijnen en bebouwing- en gebruiksvoorschriften worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

5. Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan.

Na het van kracht worden van dit bestemmingsplan voor de kern Margraten moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen;
- de bebouwingsvoorschriften: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een bouwvergunning worden gebouwd en afwijken van de bebouwingsregels;
- aanlegvergunningen: opgetreden moet worden tegen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die aanlegvergunningplichtig zijn maar zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd.

Tegen het in strijd handelen met het bestemmingsplan kan zowel bestuursrechtelijk als strafrechtelijk worden opgetreden. De gemeente Margraten is bezig met het professionalisering van ondermeer de RO-handhaving. In dat kader wordt een regionaal handhavingsbeleid opgesteld.

Daarnaast is het van belang dat de regelingen uit het bestemmingsplan bekend zijn bij de bewoners en gebruikers van opstallen en gronden. Ruime publicitaire aandacht in het kader van vaststelling en goedkeuring en een actieve opstelling bij vragen en opmerkingen van bewoners en gebruikers dragen daar aan bij.



15. Economische uitvoerbaarheid



1. Exploitatieopzet beheersplan.

Dit bestemmingsplan is primair een beheersplan, met ruimte voor autonome dynamiek (veranderingen in de marge). Er zijn voor de gemeente Margraten dan ook geen financiële consequenties aan verbonden.

Voor het overige betreft het alleen particuliere initiatieven, welke geen kosten voor de gemeente Margraten met zich meebrengen, maar voor rekening van de initiatiefnemer komen.

- 1 groen plein Bernhardlaan
- 2 gemeentelijk monument
- 3 Kerkplein



16. Procedure



1. De te volgen procedure.

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en goedgekeurd plan, de in Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht omschreven procedure, te weten:

- wettelijk vooroverleg;
- inspraak;
- 1^e ter inzage legging (ontwerp);
- vaststelling door de raad;
- 2^e ter inzage legging (vastgesteld plan);
- goedkeuring door GS;
- 3^e ter inzage legging (goedgekeurd plan);

1 procedure

In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) dan wel bedenkingen (bij GS) omtrent het bestemmingsplan kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt.

Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.



1. Het vooroverleg (artikel 10 Bro 1985).

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkerrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de WRO hebben zijn, conform de provinciale organisatie, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken via het regulier provinciaal overleg (PCGP).

De nutsbedrijven zijn aangeschreven teneinde hen in de gelegenheid te stellen de afzonderlijke belangen aan te geven. De belangen zijn vervolgens middels de voorschriften beschermd.

2. Uitkomsten vooroverleg.

Op het voorontwerp bestemmingsplan is gereageerd door een 8-tal instanties. Tot deze instanties behoort de PCGP, die het plan heeft behandeld in de vergadering van 1 februari 2006. De reactie van de PCGP en de overige instanties zijn als bijlage 1. bijgevoegd. Het standpunt van Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de reacties is als bijlage 2. bijgevoegd. Het bestemmingsplan is conform dit standpunt aangepast.

18. Inspraak

1. Inspraakverslag.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen vanaf 10 november 2005 tot en met 21 december 2005 (6 weken). Binnen die periode is op 22 november 2005 een informatie- en inspraakavond gehouden. Van de inspraak is door Burgemeester en Wethouders een eindverslag vastgesteld. Dit eindverslag is als bijlage 3. bijgevoegd.

2. Uitkomsten inspraak.

Naar aanleiding van de inspraak zijn in het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aangebracht:

- perceel B 2841 en het noordelijk deel van perceel B 2842 zijn opgenomen binnen het plangebied en voorzien van de bestemming “woondoeleinden”, waarbij de bestaande bebouwing van de aanduiding bijbouwvlak is voorzien;
- perceel K 44 heeft de bestemming “woondoeleinden” gekregen en het bijbouwvlak is vergroot tot aan de zijdelingse perceelsgrens;
- aan de linkerzijde van de woning In de Molt 21 is de bouw van 2 woningen in plaats van 1 woning mogelijk gemaakt;
- de voorgevelrooilijn aan de zijde van De Koningswinkel is aangepast conform het vigerende bestemmingsplan;
- het bouwvlak van de woning aan de Bernhardlaan 15 is verruimd op basis van de vigerende planologische regeling. Tevens is het bijbouwvlak aangepast zodat de bestaande bijgebouwen binnen het bijbouwvlak liggen;
- de verschuiving in de ondergrond is hersteld;
- de gerealiseerde en vergunde garage bij de woning Termaar 13 is op de plankaart ingetekend;
- het bijbouwvlak aan de Sprinkstraat 45 is aangepast conform eerder gemaakte afspraken. Tevens is de verschuiving van de bouwvlakken ten opzichte van de ondergrond aangepast op de plankaart en de bestaande stal/berging is op de plankaart ingetekend;
- de mogelijkheid om binnen bedrijfsbebouwing twee bouwlagen te creëren is in het bestemmingsplan opgenomen;



- het bouwvlak van de woning Sterre der Zeestraat 8a is vergroot tot een diepte van 15 m;
- het bouwvlak van de woning Termaar 24 is vergroot tot een diepte van 14 m;
- de bestemming “verkeersdoeleinden” bij het tenniscomplex aan de zijde van de weg In de Molt is gewijzigd in de bestemming “groenvoorzieningen”. Tevens is de bestemming “recreatieve doeleinden” op de hoek Brenhardlaan/In de Molt teruggelegd overeenkomstig de bestaande situatie;
- de aanbouw aan de woning Julianalaan 9 is op de plankaart opgenomen.

