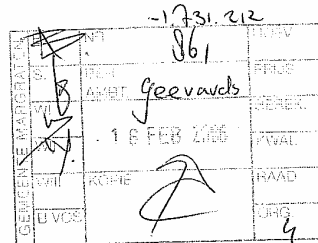


Bijlage 1: Reacties vooroverleg

provincie limburg



Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN



Afdeling RO
Ons kenmerk 06/7959
Faxnummer (043) 389 79 77
Bijlage(n)

Behandeld M. Kavouras
Uw kenmerk 5117
Doorkiesnummer (043) 389 79 83
Maastricht 15 februari 2006

Onderwerp
Advies ontwerpbestemmingsplan Kern Margraten

VERZONDEN 15 FEB. 2006

Standpunt afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

Met inachtneming van de onderstaande opmerkingen kan met het plan worden ingestemd.

1. Algemene beleidsaspecten

Het plan omvat alle gronden binnen de kern Margraten, de begrenzing van het plangebied is uit praktische overweging aansluitend aan de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied gesitueerd. Hierdoor ontstaan er situaties waar niet gelijklopende beleidslijnen gelden conform het Contourenbeleid, met name voor het gebied ten zuiden van de Rijksweg.

2. Planopzet

De grenzen van het plangebied komen op enkele plaatsen niet overeen met de grenzen van de POL herziening op onderdelen Contouren Limburg. Voorgesteld wordt de rode contouren, conform het besluit van Provinciale Staten d.d. 24 juni 2005, op de plankaart aan te geven en de voorschriften conform geldend beleid aan te passen.

060201-0039

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6220 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening ING
67.94.11.372
Postbank nr. 1060741





3. Volkshuisvesting

In het plan zal moeten worden aangegeven dat het betreffende plan onderdeel uitmaakt van de regionale woonvisie Maastricht-Mergelland tot 2010 en tevens is opgenomen in het regionale woningbouwprogramma t.b.v. de uitvoering ervan in de komende jaren. In de voorschriften met betrekking tot woondoeleinden dient dit ook zo verwoord te worden.

Als er meer duidelijkheid bestaat over de vervangende woonbebouwing aan de Sprinkstraat kan het nieuwbouwplan in het bestemmingsplan worden meegenomen.

4. Infrastructuur

Er dient rekening te worden gehouden met de geplande wijzigingen aan de provinciale Rijksweg, met name de aansluiting met de weg aan de Fremme en ter hoogte van de weg Termaar, en de nieuwbouwlocatie Sprinkstraat (zie ook voorgaande opmerking). De juiste invulling zal in overleg met de Provincie voldoende ruimte moeten bieden voor de geplande wijzigingen.

5. Cultuurhistorische waarden

Door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg is de opmerking gemaakt dat met name bij nieuwbouwprojecten in de directe nabijheid van rijksmonumenten, de specifieke karakteristiek als uitgangspunt gehanteerd moet worden bij stedenbouwkundige inpassingen. Wij verzoeken U hiermee rekening te houden.

6. Geluidhinder

De geluidsniveaukaart die momenteel wordt bijgesteld zal in het plan opgenomen moeten worden, met de daarbij behorende zoneplichtige wegen. Ook dienen zoneplichtige wegen op de plankaart (dwarsprofiel) en in de voorschriften te worden geregeld.

7. Overige aspecten

Ik verzoek u om te bezien of het vastgestelde plan te zijner tijd ook in digitaal uitwisselbare vorm bij de Provincie Limburg kan worden aangeleverd, conform de afspraken die zijn vastgelegd in de technische paragraaf van het 'Convenant digitalisering en standaardisatie bestemmingsplannen Limburg'

8. Voorschriften

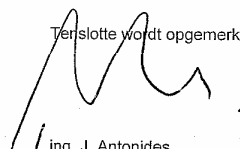
Zoals reeds in de brief d.d. 14 juni 2005 inzake de Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening aan u is medegedeeld worden de bestemmingsplanvoorschriften slechts marginaal getoetst. Een en ander houdt in dat uw gemeente zelf verantwoordelijk is voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.



9. TOEPASSING ARTIKEL 19, LID 2 WRO

Gezien de zwaarte van bovenstaande opmerkingen ben ik van mening dat dit advies voldoende grondslag biedt voor de toepassing van artikel 19, lid 2 WRO, zoals bedoelt in de "lijst van gevallen ex artikel 19, lid 2" van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg.

Tenslotte wordt opgemerkt dat het advies de instemming heeft van de VROM-Inspectie Regio Zuid.


ing. J. Antonides,
hoofd afdeling Ruimtelijke
Ontwikkeling

Voor de betekenis van de opmerkingen en van de asterisk (*) die bij de opmerkingen zijn geplaatst wordt verwezen naar de onderstaande verklaring:

- * Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerpplan, waartegen overwegende bezwaren bestaan. Zulks betekent dat, betrof dit een vastgesteld bestemmingsplan, geadviseerd zou worden tot onthouding van goedkeuring;
- ** Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerpplan, waartegen bedenkingen bestaan, maar waarover een definitief oordeel wordt voorbehouden of slechts een voorlopig standpunt kan worden ingenomen in verband met het ontbreken van voldoende onderbouwing van het gemeentelijk beleidsvoornemen. Deze bedenkingen kunnen worden weggenomen door bij de aanbesteding ter goedkeuring van het plan aanvullende informatie te leveren, al dan niet na gevoerd nader overleg.
Bedenkingen die niet zijn weggenomen, terwijl deze redelijkerwijs wel hadden kunnen worden weggenomen, leiden tot een advies tot het onthouden van goedkeuring. Ten aanzien van de bedenkingen, die redelijkerwijs niet konden worden weggenomen, zal worden geadviseerd deze bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan weg te nemen;

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Gemeente Margraten
Afdeling Ruimtelijke Ordening
De heer R.H.H.M. Geerards
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

E	IN	DE V
S	DEEL	FRAN
W	ANCI	
W	14 NOV 2005	ETTER
W	KONE	KWAL
W		RAAD
EVOS		ORG

Datum
10-11-2005
Onderwerp
vobp kern Margraten

Briefnummer
U05-1800/ER
Contactpersoon \ door kiesnummer
e.romeijn@archis.nl \ tel: 033 - 422 76 28

Geachte heer Geerards,

Hartelijk dank voor het toezenden van het voorontwerp bestemmingsplan "Kern Margraten", in het kader van artikel 10 BRO.

Daar er geen archeologische rijksbelangen in het geding zijn in het plangebied zal de provinciaal archeoloog de verdere advisering in het kader van art. 10 BRO verzorgen. De provincie toetst hierbij aan hetgeen in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is opgenomen t.a.v. archeologie en aan de "Handleiding bestemmingsplannen" (opgesteld door de provincie Limburg) m.b.t. archeologie.

Hierbij stuur ik u de CD-ROM met het plan retour; wellicht dat u het nog kunt gebruiken in het verdere planvormingsproces.

Hoogachtend,
De directeur, namens deze



Mw. Drs. E. Romeijn
Beleidsmedewerker Planvorming en Ruimtelijke Ordening

CC: VROM-inspectie Zuið, t.a.v. dhr. Drs. M. Burgering
RDMZ, t.a.v. dhr. Ing. P. Timmer
Provincie Limburg, t.a.v. mw. Dr. G. Jansen

Bijlagen: CD-ROM retour

Kerkstraat 1 · 3811 cv Amersfoort
Postbus 1600 · 3800 BP Amersfoort
tel 033 422 77 77 · fax 033 422 77 99
<http://www.archis.nl> · info@archis.nl

Commando DienstenCentra



Ministerie van Defensie

Dienst Gebouwen, Werken en
Terreinen
Directie Zuid
Afdeling Ruimtelijke Ordening en
Milieu
Sectie RO/UB

Bezoekadres:
Spoorlaan 175
Postadres:
MPC 71 D
Postbus 412
5000 AK Tilburg
www.dgw.nl

Steller:
Annemiek van Dijk
Telefoon (013) 5117 869
Fax (013) 5117 889

Aan Gemeente Margraten
Ruimtelijke Ordening
De heer R.H.H.M. Geerards
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Datum 4 november 2005
Ons kenmerk ROM/AvD
Onderwerp voorontwerpbestemmingsplan Kern Margraten

Geachte heer Geerards,

Onlangs ontving ik met uw brief d.d. 2 november j.l., kenmerk 5117 een exemplaar op CD-ROM van het voorontwerpbestemmingsplan "Kern Margraten".

Na bestudering van het plan kan ik u mededelen dat dit mij geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Onder dankzegging voor toezending retourneer ik de CR-ROM en wens u succes met de verdere ontwikkelingen.

Eerstaanwezend Ingenieur Directeur Directie Zuid
voor deze,
Hoofd Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu


Mr. R.J. van Bokhoven

Bijlage: cd-rom

Bij beantwoording datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden.



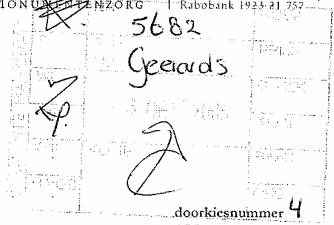
Broederplein 41 - 3703 CD Zeist
Postbus 1001 - 3700 BA Zeist
t | 030 - 698 32 11
fax | 030 - 691 61 89

Burgemeester en wethouders van gemeente Margraten
Postbus 10
6269 ZG Margraten

RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

Rabobank 1923-21 757

uw brief datum	uw kenmerk	
3 november 2005		
ons nummer	behandeld door	doorkiesnummer
RZ-2005-1863	P.J. Timmer	355
onderwerp	bijlagen	datum
Voorontwerp bestemmingsplan "kern Margraten"	Geen	7 DEC. 2005



Geacht College,

In antwoord op het mij – in het kader van het in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bedoelde overleg – bij bovengenoemde brief toegezonden Voorontwerp bestemmingsplan "kern Margraten", deel ik u het volgende mede.

De omgang met het bovengrondse culturele erfgoed maakt direct onderdeel uit van het bestemmingsplan. Zowel in de toelichting, voorschriften en plankaart zijn waarborgen ingebouwd voor een optimale instandhouding. Hoewel dit kaders schept voor sectoraal behoud, worden in het bestemmingsplan m.i. geen kaders gesteld voor een zorgvuldige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Als voorbeeld zijn de geprojecteerde nieuwbouwwoningen aan de Hoenderstraat te noemen die geen enkele relatie vertonen met de directe, cultuurhistorisch waardevolle omgeving. Er wordt in het bestemmingsplan niet ingegaan op de huidige kwaliteiten van de locatie met betrekking tot de nabijgelegen rijksmonumentale hoeven (uitstraling, functioneel-historische relatie, bebouwingsoptzet). Juist op deze plek zou bij de stedenbouwkundige inpassing de specifieke karakteristiek als uitgangspunt gehanteerd kunnen worden (rooijlijn historische boerderijen aanhouden, hoogteverschillen integreren etc?).

Bovenstaande invalshoek biedt mogelijkheden ontwikkelingsgericht de ruimtelijke kwaliteiten en de identiteit van Margraten te behouden, te benutten en te versterken. Het betrekken van de ontwerpende discipline bij de ruimtelijke inrichtingsopgave is daarbij van groot belang. De gemeente kan hier met een bestemmingsplan een stimulerende rol in spelen.

Afschrift van deze brief zend ik aan Gedeputeerde Staten van Limburg, de V.R.O.M.- inspectie Regio Zuid en de Secretaris van de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen.

Hoogachtend,
De Rijksdienst voor de Monumentenzorg

(Mw. drs. J.L.P.B. Finaly, hoofd Regio Zuid)

MINISTERIE VAN ONDERWIJS, CULTUUR EN WETENSCHAPPEN



Gemeente



Maastricht

Burgemeester en Wethouders van Margraten
t.a.v. R.H.H.M. Geerards
Amerikaplein 1
6269 ZG MARGRATEN

- 1.231.212

NRBrandweer	5641	HOEV.
DEH.	geerards	PRUS
AMBT		BEREK.
- 6 DEC 2005		KWAL.
KOPIE		HAAD
ORG.		4

uw brief:
5117

ons kenmerk:
2005.42702

behandeld door: M. Ponjé
doorkiesnummer:
043 350 5398 (tel)
043 350 5378 (fax)

bijlage(n) :

Maastricht, 30 november 2005

Onderwerp : Artikel 10 Bro overleg
voorontwerp bestemmingsplan
"kern Margraten"

Geachte heer,

Met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan "kern Margraten" zijn voor de brandweer de volgende aspecten van belang: bereikbaarheid, bluswatervoorziening, externe veiligheid en routing gevaarlijke stoffen.

Planologische beleidskaders

Bereikbaarheid

Voor het aspect bereikbaarheid wordt als beleid gehanteerd de 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) (ISBN 90-5643-275-3). Doel van deze handleiding is om praktische handvaten aan te reiken om een voldoende fysiek veiligheidsniveau binnen een gemeente te bereiken. Hierbij wordt een verschil gemaakt tussen bereikbaarheid via de openbare weg en bereikbaarheid op perceelniveau.

Bluswatervoorziening

Voor de bluswatervoorziening geldt tevens dat getoetst wordt aan de inhoud van bovengenoemde handleiding.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op bedrijven met gevaarlijke stoffen en de eventuele gevaren voor de burgers in de nabijheid van deze bedrijven. Voor een aantal risicovolle bedrijven zijn er wettelijke kaders aangegeven waarmee de

W. Alexanderweg 101

Centraal Postadres:
Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht
Telefoon (043) 350 5050



blad 2 Artikel 10 Bro overleg voorontwerp bestemmingsplan "kern Margraten"

overheid haar burgers een minimum beschermingsniveau wil garanderen. Deze wettelijke kaders zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999) en het Vuurwerkbesluit.

Routering gevaarlijke stoffen

De risico's met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht aan de hand van de Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen. Dit is een voorbode van de wettelijke verankering van de risiconormeringen op dit gebied waarin het beleid bekend wordt gemaakt met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving.

Aanbevelingen fysieke veiligheid

Externe veiligheid

Momenteel bevinden zich binnen het bestemmingsplangebied geen bedrijven waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt over het bestemmingsplan. Echter buiten het bestemmingsplan liggen een aantal bedrijven met een groot invloedsgebied. Onderzocht dient te worden hoe groot dit invloedsgebied precies is en de invloed ervan op het bestemmingsplan. Indien bedrijven die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) nu of in de toekomst een invloedsgebied hebben dat zich uitstrekt over het bestemmingsplan "kern Margraten", dan dient getoetst en voldaan te worden aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het groepsrisico dient verantwoord te worden en de brandweer (lokaal zeer gewenst en regionaal verplicht) dient om advies gevraagd te worden met betrekking tot de beheersbaarheid en de zelfredzaamheid. Van belang hierbij is met name de Cop. fruitveiling Margraten e.o. aan de Aan de Fremme 35 en eventueel andere en nieuw te ontwikkelen bedrijven op het industrieterrein Aan de Fremme.

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt verder dat drie aspecten van belang zijn met betrekking tot de externe veiligheid volgens Bureau van Ekert BV:

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

Volgens Bureau van Ekert geldt voor het tankstation in het kader van de externe veiligheid een afstand van 20 m uit de grens van de inrichting. Voor de hoge drukgasleiding is een veiligheidsafstand en toetsingsafstand van toepassing. Deze wordt bepaald op basis van de diameter van de leidingen en de druk van de leiding. In het onderhavige geval zijn deze afstanden gelijk aan het directe ruimtebeslag, zijnde 4m. De gasdrukmeetstations hebben in het kader van de externe veiligheid een zone van 4m.

Uit de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgas-transportleidingen' waarin VROM veiligheidsafstanden heeft vastgelegd voor transportleidingen waarin aardgas onder hogedruk wordt getransporteerd, blijkt inderdaad dat sprake is van een veiligheidsafstand en een toetsingsafstand. Afhankelijk van de diameter en bedrijfsdruk is de toetsingsafstand minimaal 20 meter. De toetsingsafstand is de zodanige afstand dat daarbuiten de invloed van de leiding op de omgeving verwaarloosbaar mag worden geacht. Slechts planologische, technische en economische overwegingen kunnen leiden tot kleinere afstanden. In die gevallen gelden, afhankelijk van de kwetsbaarheid van de omgeving binnen de invloedszone, regels waaraan zowel de leiding als de omgeving dienen te voldoen (de bebouwingsafstand). De door bureau van Ekert genoemde 4 meter is slechts



blad 3 Artikel 10 Bro overleg voorontwerp bestemmingsplan "kern Margraten"

van toepassing bij incidentele bebouwing & bijzondere objecten van categorie II indien de bedrijfsdruk ligt tussen 20 en 50 bar ongeacht de leidingdiameter en bij woonwijken, flatgebouwen & bijzondere objecten van categorie I indien de bedrijfsdruk ligt tussen 20 en 50 bar bij een leidingdiameter tot en met 6". Geadviseerd wordt rekening te houden met het feit dat wanneer binnen de toetsingsafstand tot nieuwe ontwikkelingen wordt besloten, dit consequenties heeft voor het ontwerp van de buisleiding of voor de wijze waarop de omgeving wordt ingericht conform de 'Zonering langs hogedruk aardgas-transportleidingen'.

Nieuwe bouwplannen

Bij alle nieuwe bouwplannen binnen het bestemmingsplan moet overleg worden gevoerd met brandweer Margraten over de bereikbaarheid, de bluswatervoorziening en de brandveiligheid van het gebouw. Bij bouwplannen die binnen een invloedsgebied liggen van een Bevi-inrichting dient tevens de regionale brandweer in de gelegenheid gesteld te worden advies uit te brengen.

Vuurwerk

Conform het Vuurwerkbesluit dienen bij het totstandkomen van een bestemmingsplan art.10 WRO de veiligheidsafstanden door de gemeenteraad in acht te worden genomen. Indien bijvoorbeeld vergunningen zijn afgegeven binnen het bestemmingsplan "kern Margraten" voor de verkoop van consumentenvuurwerk tot 10.000 kg dient er binnen 8 meter vanaf de bewaarplaats en de bufferbewaarplaats in voorwaartse richting geen kwetsbaar of geprojecteerd kwetsbaar object aanwezig te zijn. Deze veiligheidsafstand dient te worden vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Routering gevaarlijke stoffen

Om te kunnen bepalen of het risico van het transport van gevaarlijke stoffen via een specifieke route voldoet aan de externe veiligheidscriteria, dienen eerst het individuele en het groepsrisico te worden berekend. Voor de Rijksweg door Margraten dient bepaald te worden, conform CPR 18, voor zowel het individueel risico en het groepsrisico of het aantal transportbewegingen (LPG en alle gevaarlijke stoffen) onder de drempelwaarden blijft, zodat geen individuele risicocontour van 10^{-6} bestaat, respectievelijk de groepsrisiconorm niet wordt overschreden.

Bij toename van de personendichtheid moet overleg plaatsvinden met de brandweer.

Hoogezand,

Ing. J.E.P. Edding

Hoofd van de afdeling Proactie, Preventie en Preparatie

12 JAN 2006

essent

Postbus 2712 | 6030 AA Nederweert | Nederland

College van Burgemeester en Wethouders

t.a.v. dhr. R.H.H.M. Geerards

postbus 10

6269 ZG MARGRATEN



bezoekadres Schatbeurderlaan 2

6002 ED Weert

Nederland

postadres Postbus 2712

6030 AA Nederweert

Nederland

telefoon +31 73 855 70 00

fax +31 73 855 71 00

internet www.essentnetwerk.nl

datum 10 januari 2006

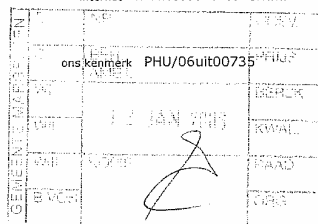
onderwerp voorontwerp bestemmingsplan "kern Margraten"

uw kenmerk 5117

behandeld door P.H.A.M. Huijts

telefoon +31 73 855 81 26

e-mail peter.huijts@essent.nl



Geachte heer Geerards,

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening ontvingen wij van u het voorontwerp-bestemmingsplan "kern Margraten".

Naar aanleiding hiervan delen wij u mede dat bij genoemd plan geen bovengrondse 150 kV transportverbindingen van Essent Netwerk BV zijn betrokken.

Het beheer van de bij dit plan betrokken distributiekabels en of -leidingen wordt uitgevoerd door de Regio Zuid van Essent Netwerk BV. Ter informatie hebben wij de heer H. Post, netplanner, uw brief evenals een kopie van deze brief gezonden.

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot de heer P.Huijts, bereikbaar onder telefoonnummer 073 855 81 26.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,


H.P.B.J. Fijnder

Manager Netbeheer

bedrijf Essent Netwerk B.V.

Bank 52 38 96 328

handelsregister 17 13 11 39

06.17.06

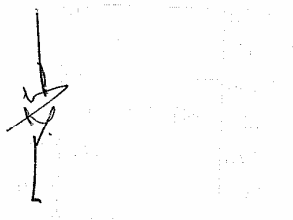


13 OKT. 2005

Waterschap
Roer en Overmaas



Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Margraten
Postbus 10
6169 ZG MARGRATEN



Sittard, 11 oktober 2005

uw kenmerk :
uw brief van : 11 augustus 2005
ons kenmerk : 5751/Re

behandeld door : drs. M.R. de Redelijkheid
doorkiesnummer : 046-4205756
e-mail : m.deredelijkheid@overmaas.nl

onderwerp :
wateradvies voorontwerpbestemmingsplan
Kern Margraten

Op 11 augustus 2005 heeft het *watertoetsloket Roer en Overmaas** het voorontwerp-
bestemmingsplan Kern Margraten ontvangen. Hierover is op 13 augustus 2004 door het
waterschap een pré-wateradvies uitgebracht, waarin enkele opmerkingen over de
verankering van het afkoppelbeleid en over de bestemming van de watergang Sprink zijn
gemaakt.

Deze opmerkingen zijn in het nu voorliggende plan goed verwerkt, met uitzondering van het
opnemen van waterberging en -infiltratie in de doeleindenomschrijving van de bestemming
woondoeleinden. Aangezien het bestemmingsplan dit gebruik echter niet onmogelijk maakt
kunnen wij een positief wateradvies afgeven.

Het plan biedt ons verder geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Voor eventuele vragen over dit wateradvies kunt u contact opnemen met de heer M. de
Redelijkheid.

Het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,
de secretaris/directeur,

drs. F.M.C.M. Wesdijk

** Het watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer
en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pré-)wateradvies
is opgesteld door het waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.*

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658
BTW-nummer NL 8123.61.155.B01

BR055751RE.DOC



Bijlage 2: Overleg artikel 10 Bro standpunt college

Overleg artikel 10 Bro

Door onderstaande instanties is in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (hierna Bro) een schriftelijke reactie ingediend inzake het voorontwerp bestemmingsplan "kern Margraten":

1. De Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen (PCGP);
2. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
3. Ministerie van Defensie;
4. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
5. Brandweer Maastricht ;
6. Essent Netwerk B.V.;
7. Waterschap Roer en Overmaas;
8. VROM-Inspectie Regio Zuid.

Een kopie van deze reactie voor zover deze nog niet in het voorontwerpbestemmingsplan reeds waren verwerkt, is bij het bestemmingsplan gevoegd.

Niet gereageerd hebben de volgende instanties:

1. Kamer van Koophandel Zuid-Limburg;
2. Milieufederatie;
3. Luchtverkeersleiding Nederland;
4. Platform gehandicapten;
5. Zij-actief, Werkgroep politieke scholing;
6. Milieufederatie;
7. WML;
8. Stichting Seniorenraad Margraten.

1. PCGP advies d.d. 15 februari 2006

De Provincie Limburg heeft bij brief van 15 februari 2006 een ambtelijk advies uitgebracht. Een kopie van dit advies is in het bestemmingsplan opgenomen.

Standpunt college

1. *Algemene beleidsaspecten*

Contourenbeleid

In het ontwerp bestemmingsplan zal nadere aandacht worden besteedt aan de flexibilisering van het nieuwe contourenbeleid zoals aangegeven in de POL herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg op 24 juni 2005 door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld.

Bouwregels Buitengebied

In het kader van de uniformiteit tussen bestemmingsplannen onderling en de mogelijk te doen ontstane rechtsongelijkheid indien hiervan wordt afgeweken voor dit plan, in relatie tot de reeds herziene plannen, is er vooralsnog voor gekozen om de bestaande regelingen te handhaven.

Opnemen van bebouwingscontour op plankaart

De contour wordt niet op de plankaart opgenomen omwille van de leesbaarheid daarvan. Teveel informatie op een plankaart maakt dat het overzicht verloren gaat. Bovendien betreft het hier hogere regelgeving die voor haar geldigheid niet afhankelijk is van opname in het bestemmingsplan. De contour is wel in de bijlagen opgenomen.

2. *Planopzet*

Opgemerkt wordt dat de grenzen van het plangebied niet overeenkomen met de grenzen van de POL herziening op onderdelen Contouren Limburg. De begrenzing zoals deze is aangehouden voor het bestemmingsplan van de kern Margraten vloeit voort uit de begrenzing van het bestemmingsplan



buitengebied. Aangezien voor die delen die buiten de contour liggen maar wel binnen het bestemmingsplan voor de kern niet wordt voorzien in functiewijzigingen c.q. het toevoegen van nieuwe "rode" functies achten wij het niet noodzakelijk de gekozen plangrens te wijzigen. De rode contour zal uit oogpunt van de leesbaarheid van de plankaart niet als extra aanduiding op de kaart worden opgenomen. De contour vindt haar grondslag in het provinciale beleid en is in de POL-herziening op onderdelen Contouren Limburg vastgelegd. Om deze reden achten wij het niet noodzakelijk de contour tevens op het niveau van het bestemmingsplan te regelen.

3. Volkshuisvesting

Indien tijdig duidelijkheid bestaat over de plannen voor de herontwikkeling van de locatie van de flats aan de Sprinkstraat en de lopende procedures zijn afgerond zal het herontwikkelingsplan in het bestemmingsplan voor de kern Margraten alsnog worden opgenomen.

4. Infrastructuur

Onlangs is het ontwerp voor de reconstructie van de Rijksweg aan de gemeente toegezonden. Hierbij zijn een tweetal kleine stroken aangeduid die voor de reconstructie van de weg voorzien zullen worden van de bestemming verkeersdoeleinden. Het betreft twee stroken die in eigendom zijn van de Provincie Limburg. Op basis van deze opmerkingen zal het bestemmingsplan aangepast worden. De rotonde nabij de entree van het bedrijventerrein Aan de Fremme wordt vooralsnog niet meegenomen in het bestemmingsplan temeer nog geen duidelijkheid bestaat over de definitieve situering van de rotonde en zullen de resultaten van diverse uit te voeren onderzoeken afgewacht dienen te worden. Om het bestemmingsplan voor de kern geen onnodige vertraging te laten oplopen zal de rotonde vooralsnog niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.

5. Cultuurhistorische waarden

Rijks- en gemeentelijke monumenten worden reeds beschermd op basis van de wet en bij gemeentelijke verordening. Alleen beschermde dorpsgezichten of ander cultuurhistorische waarden dienen in aparte voorschriften te worden opgenomen. De bescherming van de op de plankaart aangeduide rijksmonumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988. Voor de cultuurhistorisch waardevolle delen van de kern Margraten is voorzien in een dubbelbestemming "cultuurhistorische waarden". Met deze dubbelbestemming is voorzien in een extra bescherming van de waardevolle delen van de dorpskern. Hiermee wordt in geval van nieuwbouw in het karakteristieke deel van de kern bijzondere aandacht geschonken aan het cultuurhistorische aspect en zal ingevolge deze dubbelbestemming een gedegen stedenbouwkundige inpassing van nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

6. Geluidhinder

De nieuwe geluidsniveaukaart is gereed en door de gemeenteraad vastgesteld. De zoneplichtige wegen zullen in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. In het kader van een aanvraag om bouwvergunning dient het aspect akoestiek, daar waar dit aan de orde is, bekeken te worden. De zoneplichtige wegen zijn opgenomen in de geluidsniveaukaart voor de gemeente. De geluidsniveaukaart is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 september 2005. Wij achten het vanuit de uniformering van de bestemmingsplannen voor de dorpskernen binnen de gemeente niet noodzakelijk aan de voorschriften nog een extra regeling toe te voegen. Ten aanzien van het opnemen van de wegprofielen van de zoneplichtige wegen achten wij het uit oogpunt van de leesbaarheid van de plankaart niet wenselijk deze profielen op te nemen. Dit heeft te maken met de weinig coherente opbouw (variabele rooilijn) van het wegprofiel van de betreffende zoneplichtige wegen. De zoneplichtige wegen en de verwijzing naar de gemeentelijke geluidsniveaukaart zullen worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

7. Overige aspecten

Het vastgestelde plan zal in digitaal uitwisselbare vorm worden aangeleverd.

2. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek d.d. 10 november 2005

De rijksdienst geeft aan dat er geen archeologische rijksbelangen in het plangebied in het geding zijn en heeft verder geen opmerkingen op het plan.

3. Ministerie van Defensie d.d. 4 november 2005

Het ministerie deelt mede dat zij naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan geen opmerkingen heeft.

4. Rijksdienst voor Monumentenzorg d.d. 7 december 2005

De Rijksdienst geeft in haar reactie aan dat het bovengrondse culturele erfgoed onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan en dat in de toelichting, voorschriften en plankaart voldoende waarborgen zijn ingebouwd voor een optimale instandhouding.

De Rijksdienst merkt op dat voor toekomstige ontwikkelingen en de stedenbouwkundige inpassing hiervan geen kaders worden gesteld. Gerefereerd wordt aan de vigerende bouwmogelijkheden aan de Hoenderstraat in relatie tot de historie en karakteristiek van de omgeving.

Standpunt college:

Rijks- en gemeentelijke monumenten worden reeds beschermd op basis van de wet en bij gemeentelijke verordening. Alleen beschermde dorpsgezichten of ander cultuurhistorische waarden dienen in aparte voorschriften te worden opgenomen. De bescherming van de op de plankaart aangeduide rijksmonumenten is geregeld in de monumentenwet 1988.

Ten aanzien van de bescherming in de vorm van de dubbelbestemming "cultuurhistorische waarden" kan worden aangegeven dat deze van toepassing is op het als waardevol en karakteristiek aan te merken deel van de oude kern. Het perceel waar door de Rijksdienst aan wordt gerefereerd, betreft een vigerende bouwmogelijkheid binnen een uitloper van een historisch bebouwingslint. Ter plaatse van deze geldende bouwmogelijkheid is sprake van een omgeving die zich kenmerkt door een ruime opzet waarbij het stedenbouwkundig beeld ter plaatse wordt bepaald door de aanwezige naoorlogse bebouwing overwegend in vrijstaande vorm. De geprojecteerde woningen sluiten aan op deze karakteristiek en zullen eveneens bestaan uit vrijstaande woningen. Er is uitgegaan van de huidige planologische mogelijkheden ter plaatse. In het kader van het zorgvuldig inpassen van nieuw te realiseren elementen kan worden aangegeven dat in het kader van de welstandstoets eventuele plannen in relatie tot hun omgeving worden beoordeeld. Hierin zal dus ook het aangrenzende monument worden betrokken.

De opmerkingen van de Rijksdienst worden voor kennisgeving aangenomen.

5. Brandweer Maastricht d.d. 30 november 2005

De brandweer geeft in haar brief van 30 november 2005 in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro enkele opmerkingen aangaande het voorontwerp bestemmingsplan. De brief is in kopie aan het bestemmingsplan toegevoegd. De opmerkingen van de brandweer zijn puntsgewijs kort samengevat hierna weergegeven.

1. *Externe veiligheid*

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven gelegen waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt over het bestemmingsplangebied. Buiten de plangrenzen zijn echter een aantal bedrijven gelegen met een groot invloedsgebied. Bekeken dient te worden hoe ver dit invloedsgebied reikt.

Voorts wordt aandacht gevraagd voor de afstanden waar bebouwing aan dient te voldoen met betrekking tot de hogedrukgasleiding, het tankstation en de gasdrukmeetstations. Tevens wordt aangegeven dat bij alle bouwplannen binnen het bestemmingsplan met de brandweer overlegd zal dienen te worden.

2. *Vuurwerk*

Aangegeven wordt dat indien vergunningen zijn afgegeven voor de verkoop van consumentenvuurwerk de hierbij behorende veiligheidsafstanden in het bestemmingsplan opgenomen dienen te worden.



3. Routing gevaarlijke stoffen

Voor wat betreft de Rijksweg dient bekeken te worden of zowel het individueel risico als het groepsrisico onder de drempelwaarden blijven. Dit in het kader van het risico van het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot het aspect externe veiligheid.

Standpunt college:

1. Externe veiligheid

Er bevinden zich geen bedrijven binnen dan wel buiten het plangebied van het bestemmingsplan "kern Margraten" met een zodanig invloedsgebied dat een toetsing van het groeps- en plaatsgebonden risico dient plaats te vinden. Volgens het Revi is er geen invloedsgebied en plaatsgebonden risico voor wat betreft het plangebied van de het bestemmingsplan "kern Margraten". Op het ten oosten van het plangebied gelegen bedrijventerrein "Aan de Fremme" zijn geen verdere BEVI-inrichtingen gelegen.

Volgens het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer dient te worden voldaan 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). Voor wat betreft het gasdrukstation aan de Lammerdel 1 kan worden aangegeven dat het een C2-kast betreft. De afstand tot de weg bedraagt 2 meter en de afstand tot de woning bedraagt 11 meter. Dit station voldoet hiermee aan de voorwaarden. Het gasdrukstation aan de Trichterweg betreft een zelfde type C2-kast. De afstand tot de weg bedraagt hier 4 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt meer dan 10 meter. Beide kasten voldoen hiermee aan hetgeen is opgenomen in de Richtlijn.

De hoge drukgasleiding die gelegen is onder het tracé van de Bernhardlaan betreft een 8-bar-drukleiding. Er is sprake van een bestaande situatie waardoor een afstandsnorm van 4 meter geldt. Momenteel is het Ministerie van VROM bezig een nieuwe circulaire op te stellen. In de nieuwe circulaire worden andere afstanden genoemd. Exacte afstanden zijn nog niet bekend. Voor toekomstige ontwikkelingen zal rekening gehouden moeten worden met hetgeen wordt opgenomen in de nieuwe circulaire.

2. Vuurwerk

Er zijn in Margraten geen verkooppunten voor vuurwerk.

3. Routing gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van de routing van gevaarlijke stoffen kan worden aangegeven dat wegen die een invloedsgebied hebben, zijn opgenomen in de risicoatlas voor wegen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Uit de risicoatlas blijkt dat er geen contouren gelden voor de Rijksweg (N278). De externe veiligheid ten aanzien van transport vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan "kern Margraten".

6. Essent Netwerkbeheer B.V.

Essent geeft aan dat er geen bovengrondse 150 kV transportverbindingen van Essent gelegen zijn binnen de plangrenzen van het voorontwerp bestemmingsplan.

7. Waterschap Roer en Overmaas

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft op 13 augustus 2004 reeds een wateradvies uitgebracht. Dit advies is op 11 oktober 2004 aangevuld. Dit advies is vertaald in de in de toelichting opgenomen waterparagraaf. Het waterschap heeft aangegeven dat de waterparagraaf goed verwoord is.

8. VROM-Inspectie Regio Zuid

In de brief van de Provincie Limburg van 15 februari 2006 is aangegeven dat het advies van de Provincie de instemming heeft van de VROM-Inspectie Regio Zuid.

Bijlage 3: Eindverslag van de inspraak bestemmingsplan Margraten

EINDVERSLAG VAN DE INSPRAAK BESTEMMINGSPLAN MARGRATEN

1. Inspraakprocedure

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft in de periode van 10 november 2005 tot en met 21 december 2005 (6 weken) het voorontwerp bestemmingsplan "kern Margraten" voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van inspraak zijn 27 schriftelijke inspraakreacties ingediend.

Tevens heeft op 22 november 2005 een informatieavond plaatsgevonden voor alle geïnteresseerden. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage 1 bij dit eindverslag toegevoegd.

Gedurende de inzage termijn zijn 27 schriftelijke inspraakreacties ingediend:

1. **A.H.J. Faarts en W.H.J. Faarts**, Rijksweg 48 en 50, 6269 AC Margraten (ontvangen 29 november 2005);
2. **A.M.L. Duysengs**, Termaar 57, 6269 AG Margraten (ontvangen 2 december 2005);
3. **H. Steyns-Van Laar**, Pastoor Brouwersstraat 5, 6269 BP te Margraten (ontvangen op 6 december 2005);
4. **Planburo Lutteke namens familie Schijns-Janssen**, Erktopad 7, 6416 HL Heerlen (ontvangen op 6 december 2005);
5. **M.J.H. Horbach**, In de Molt 21, 6269 EG Margraten (ontvangen op 14 december 2005);
6. **F.W.M. Frantzen**, De Koningswinkel 7, 6269 BR Margraten (ontvangen op 14 december 2005);
7. **P.H. Meertens**, Hoenderstraat 17, 6269 BS Margraten (ontvangen 9 december 2005);
8. **ir. Ph.A.M. Jansen**, Bernhardlaan 15, 6269 CW Margraten (ontvangen op 12 december 2005);
9. **Kerkbestuur RK H. Margaritaparochie**, secretariaat p/a Julianalaan 66, 6269 CP Margraten (ontvangen op 12 december 2005);
10. **J.H.G. Bergsteyn**, Termaar 17, 6269 AE Margraten (ontvangen op 14 december 2005);
11. **G.H.M. Opreij**, Hasseltssteenweg 455, 3700 Tongeren (ontvangen op 19 december 2005);
12. **W.J.H. Lacroix**, Termaar 13, 6269 AE Margraten (ontvangen op 20 december 2005);
13. **H.G.M. Wijnen**, Termaar 56, 6269 AJ Margraten (ontvangen 15 december 2005);
14. **J.G.J. Schreurs**, Scheuldersteeg 29, 6269 BG Margraten (ontvangen 19 december 2005);
15. **B. Notermans**, Eijkerstraat 28, 6269 BM Margraten (ontvangen 19 december 2005);
16. **Familie Magermans**, Sprinkstraat 45, 6269 AM Margraten (ontvangen 20 december 2005);
17. **M.P.M. Weusten en A.C.M.H. Weusten-Horbach**, Termaar 1, 6269 AE Margraten (ontvangen 20 december 2005);
18. **Drukkerij Comar b.v. Margraten**, Eijkerweg 109, 6269 GG Margraten (ontvangen 20 december 2005);
19. **J.J.M.L. Huijnen**, Sterre der Zeestraat 8a, 6269 AK Margraten (ontvangen op 20 december 2005);
20. **J.H.A. Van Laar**, Hoenderstraat 7, 6269 BS Margraten (ontvangen op 16 december 2005);
21. **T. Frijns**, Overweertstraat 93, 6004 XT Weert (ontvangen op 17 december 2005);
22. **M. Bemelmans-Leenders**, Sprinkstraat 46, 6269 AP Margraten (ontvangen op 19 december 2005);
23. **M.J.M.G. Roijen**, Termaar 24, 6269 AH Margraten (ontvangen op 21 december 2005);
24. **M.J.H. Faarts**, Termaar 14, 6269 AH Margraten (ontvangen op 20 december 2005);
25. **Bouwcenter Jan Opreij b.v.**, Rijksweg 72, 6269 AD Margraten (ontvangen 20 december 2005);
26. **Familie Kupperts**, Bernhardlaan 59, 6269 CX Margraten (ontvangen op 20 december 2005);
27. **Drs. E.H.J. Heijnen**, Julianalaan 9, 6269 CL Margraten (ontvangen op 20 december 2005).

De strekking van de inspraakreacties is beknopt en zakelijk weergegeven.



2. Beantwoording inspraakreacties

In het hierna volgende zullen de schriftelijke reacties kort en zakelijk worden samengevat en zal na iedere inspraakreactie het standpunt van het college van Burgemeester en Wethouders, ten aanzien van de naar voren gebrachte inspraakreactie, worden weergegeven:

1. A.H.J. Faarts en W.H.J. Faarts, Rijksweg 48 en 50, 6269 AC Margraten

De inspraakreactie behelst de wens tot het geheel of gedeeltelijk toevoegen van de percelen met de kadastrale aanduidingen sectie B nummer 2841 en sectie B nummer 2842 aan het bestemmingsplan "kern Margraten" met de bestemming "woondoeleinden". De percelen zijn momenteel als tuin in gebruik bij de betreffende eigenaren.

Standpunt college:

Voor wat betreft de begrenzing van het plangebied is uitgegaan van de bestaande begrenzing rond de kern door de plangrens van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996". De betreffende percelen kadastraal bekend als sectie B de nummers 2841 en 2842 zijn gelegen binnen de plangrenzen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "buitengebied 1996". Om deze reden zijn deze percelen niet in dit bestemmingsplan opgenomen. De percelen zijn in het bestemmingsplan buitengebied opgenomen met de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden".

De betreffende percelen zijn in gebruik als tuin. Op het noordelijk deel van het perceel sectie B nummer 2842 staan enkele bijgebouwen en het perceel is deels voorzien van oppervlakteverharding. Het zuidelijk deel van dit perceel is in gebruik als grasveld met een boomgaard. Bij een aantal percelen is daar waar dit ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, de tuin opgenomen in de bestemming woondoeleinden. Het gaat hierbij om percelen die buiten het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" vallen en waarvan de vroegere agrarische gronden heden ten dage in gebruik zijn als tuin. Aangezien de door de insprekers aangegeven percelen in het bestemmingsplan "Buitengebied" gelegen zijn, zijn deze percelen niet als zodanig meegenomen in het plan voor de kern Margraten.

Voor wat betreft het perceel B 2841 en het noordelijk deel van perceel B 2842 kan, gezien het huidige gebruik, dat uitgangspunt is geweest bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan ingestemd worden met het deels opnemen van deze percelen in het bestemmingsplan kern Margraten. Het gaat om de gedeelten in gebruik als tuin en behorende tot de woningen Rijksweg 48 en 50. Het op te nemen gedeelte wordt begrensd door de zuidgevel van het bestaande bijgebouw op perceel B 2842 en in het verlengde hiervan de zuidelijke perceelsgrens van het perceel B 2841. Dit deel zal de bestemming "woondoeleinden" krijgen waarbij de bestaande bijgebouwen worden voorzien van de aanduiding bijbouwvlak. Gezien het huidige gebruik en de inrichting van het terrein sluit de bestemming "woondoeleinden" beter aan bij de bestaande situatie ter plaatse dan de thans geldende bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden".

Het zuidelijk deel van perceel B 2842, gevormd door de boomgaard, blijft de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" behouden aangezien de boomgaard de overgang vormt naar het aangrenzende agrarische gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden en het gebruik als boomgaard bij deze bestemming aansluit.

De twee percelen zijn gelegen buiten de door de Provincie Limburg in het kader van het contourenbeleid aangewezen rode contour die gelegen is rond de kern Margraten. Het toekennen van de bestemming woondoeleinden, waarbij enkel de bestaande bebouwing zal worden voorzien van een bijbouwvlak, betekent dat er geen verstoring zal plaatsvinden van de ter plaatse aanwezige karakteristieken. Door het zuidelijke deel van het perceel de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke- en/of natuurlijke waarden" te geven wordt aangesloten op het aangrenzende buitengebied en worden de ter plaatse aanwezige karakteristieken juist geconserveerd. De wijziging van de bestemming en het opnemen van de betreffende percelen in het bestemmingsplan "kern Margraten" passen derhalve binnen het Provinciaal contourenbeleid.

Het voorontwerp bestemmingsplan zal conform het bovenstaande worden aangepast waarbij een deel van de genoemde percelen in het bestemmingsplan "kern Margraten" zal worden opgenomen en zal worden voorzien van de bestemming "woondoeleinden" waarbij de bestaande bebouwing van de aanduiding bijbouwwak zal worden voorzien.



2. A.M.L. Duysens, Termaar 57, 6269 AG Margraten

Inspreker geeft aan dat naast het perceel op het adres Termaar 57, kadastraal bekend als sectie B nummer 2384 ook het hierachter liggende perceel, kadastraal bekend sectie K nummer 44, zijn eigendom is. Het perceel B 2384 heeft ingevolge het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming "woondoeleinden" gekregen. Het achterliggende perceel is bestemd als "agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden". Het achterliggende perceel is als tuin/moestuin in gebruik. Inspreker vraagt het achterliggende perceel de bestemming "woondoeleinden" te geven.

Standpunt college:

Zoals inspreker aangeeft, heeft het achterliggende perceel volgens het voorontwerp bestemmingsplan kern Margraten een andere bestemming dan het perceel waarop de woning gelegen is. In het voorontwerp heeft het perceel B 2384 de bestemming woondoeleinden gekregen en het achterliggende perceel, K 44, de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden". Bij het opstellen van de plankaart is zoveel mogelijk geprobeerd aan te sluiten op het aangrenzende buitengebied daar waar sprake is van een overgangssituatie voor wat betreft de aard van het gebruik en de karakteristiek van het desbetreffende gebied. Het perceel K 44 is in gebruik als tuin en vormt derhalve geen zone die als agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden kan worden aangemerkt. Het achter dit perceel gelegen gebied heeft de bestemming "agrarisch gebied".

Het betreffende perceel is gelegen buiten de door de Provincie Limburg in het kader van het contourenbeleid voor de kern Margraten aangewezen rode contour. De betreffende woning is gelegen binnen het bebouwingslint Termaar. Het toekennen van de bestemming woondoeleinden aan het perceel K 44 brengt geen aantasting van de ter plaatse aanwezige karakteristieken met zich mee. Het perceel is momenteel al in gebruik als tuin. In lijn met de bestemmingtoekenning aan andere percelen in de directe nabijheid binnen het voorontwerp bestemmingsplan is het logisch om het betreffende perceel gezien het huidige gebruik en het feit dat het perceel behoort tot een bestaande woning de bestemming "woondoeleinden" te geven. Het beperkt uitbreiden van het bijbouwvlak brengt geen onevenredige aantasting ten aanzien van de karakteristieken ter plaatse. De feitelijke bouwmogelijkheden worden hierdoor nauwelijks uitgebreid, er vindt enkel een beperkte verruiming van de situeringsmogelijkheden plaats.

Aangezien de bestemming die in het voorontwerp bestemmingsplan aan het perceel K 44 is gegeven niet aansluit bij het feitelijke gebruik en door het feitelijke gebruik niet gezien kan worden als landschappelijk waardevolle overgangzone tussen de woonbestemming en het aansluitende buitengebied zal de plankaart worden aangepast. Het perceel K 44 zal worden voorzien van de bestemming "woondoeleinden".

Het bijbouwvlak zal overeenkomstig de in het voorontwerp bestemmingsplan gehanteerde afstand tot de voorgevelrooilijn en dieptemaat worden uitgebreid aan de rechterzijde van de woning tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Er zal een smalle strook aan het bijbouwvlak worden toegevoegd die deel uitmaakt van de bestaande tuin.

Het voorontwerp bestemmingsplan zal conform het bovenstaande worden aangepast waarbij het perceel K 44 de bestemming "woondoeleinden" zal krijgen in plaats van de huidige bestemming "agrarisch gebied met natuurlijke en/of landschappelijke waarden". Tezamen met deze wijziging wordt het bijbouwvlak vergroot tot aan de zijdelingse perceelsgrens.

3. H. Steyns-Van Laar, Pastoor Brouwersstraat 5, 6269 BP Margraten

Inspreker geeft aan dat het perceel Pastoor Brouwersstraat 5, kadastraal bekend onder sectie A nummer 6644, de bestemming "woondoeleinden" heeft gekregen. Op het perceel is naast het woonhuis met aangrenzende schuren eveneens een vrijstaande schuur gelegen, die grenst aan de Hoenderstraat. Inspreker vraagt of op de plankaart om deze schuur een bouwvlak kan worden opgenomen teneinde in de schuur een woning te kunnen realiseren. De schuur heeft momenteel een bergingsfunctie.

Standpunt college:

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Margraten" heeft het perceel de bestemming "agrarische doeleinden". De schuur is binnen dit bestemmingsplan gelegen binnen de bebouwingsgrens. In het bouwvlak zoals dat destijds op de plankaart is aangegeven lagen ook Pastoor Brouwersstraat nummers 1 en 3. Pastoor Brouwersstraat 5 is geen agrarisch bedrijf meer in tegenstelling tot nummers 1-3. Om deze reden is aan het perceel een woonbestemming gegeven. De schuur is niet gelegen binnen het op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven bouwvlak.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de betreffende schuur gelegen in het bijbouwvlak behorende tot de woning aan de Pastoor Brouwersstraat 5. De schuur heeft aldus de functie van bijgebouw. Zowel de woning als de schuur zijn aangemerkt als zijnde rijksmonument. De schuur wordt met name genoemd in de redengevende omschrijving van het register van rijksmonumenten als onderdeel van de als rijksmonument aangewezen hoeve met binnenplaats. Het gemeentelijk beleid zoals dit is neergelegd in het voorontwerp bestemmingsplan is er op gericht het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning niet toe te staan. Daarnaast is het gemeentelijk beleid gericht op het behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische waarden. De instandhouding van cultuurhistorische waarden staat hierin voorop.

Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in het geval van woningsplitsing in een vrijstellingsmogelijkheid aangevuld met een aantal criteria. Woningsplitsing is echter onder voorwaarden alleen mogelijk binnen een bestaand gebouw, gelegen binnen een bouwvlak.

Indien de schuur omgebouwd zou worden naar woning is dit niet mogelijk op basis van het voorontwerp bestemmingsplan. Gezien de cultuurhistorische waarde van het ensemble van gebouwen op het adres Pastoor Brouwersstraat 5 zou op basis van een concreet bouwplan bekeken kunnen worden of de realisatie van een woning in de betreffende schuur haalbaar is en uit de benodigde onderzoeken blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn. Indien de schuur zal worden omgevormd tot woning is er tevens sprake van een monumentenvergunningplichtige wijziging.

De gemeente is in principe bereid aan het verzoek tegemoet te komen mits voor de vaststelling van het bestemmingsplan uit de benodigde uit te voeren onderzoeken blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn. Tevens zal een monumentenvergunning benodigd zijn aangezien het een Rijksmonument betreft. De gemeente staat positief tegenover mogelijkheden die gericht zijn op het behoud van monumentale bebouwing.



4. Planburo Lutteke namens familie Schijns-Janssen, Erpad 7, 6416 HL Heerlen

Inspreker vraagt namens de familie Schijns-Janssen of op het perceel behorende tot het adres Hoenderstraat 20 de mogelijkheid geboden kan worden in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan om een seniorenwoning op te richten aan de zijde van de Dr. Poelsstraat.

Standpunt college:

Het perceel waarop inspreker wenst te komen tot de realisatie van een nieuwe woning staat kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie A, nummer 6743 en grenst zowel aan de Hoenderstraat als aan de Dr. Poelsstraat. Aan de zijde van de Hoenderstraat bevindt zich een bestaande woning. Aan de zijde van de Dr. Poelsstraat is het perceel in gebruik als tuin/moestuin. In het voorontwerp bestemmingsplan is zoveel mogelijk het bestaande gebruik van de gronden in kaart gebracht en als zodanig positief bestemd. Dit geldt eveneens voor het genoemde perceel.

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Margraten" hebben de gronden waarop inspreker een woning wenst te realiseren de bestemming "erf". Ingevolge de voorschriften mag binnen deze bestemming geen woning worden opgericht. Aangezien er geen sprake is van een reeds bestaande bouwtitel ingevolge het vigerende bestemmingsplan is in het voorontwerp bestemmingsplan "kern Margraten" ook geen bouwtitel opgenomen.

Aangezien de te realiseren woning gelegen is op een open deel van het perceel dat grenst aan de Dr. Poelsstraat ontstaat een situatie waarin een open plek in een straatwand ingevuld zou kunnen worden. De gemeente is in principe bereid aan het verzoek tegemoet te komen onder voorwaarde dat de initiatiefnemer vooraf een planschade-overeenkomst sluit met de gemeente en mits voor de vaststelling van het bestemmingsplan uit de benodigde uit te voeren onderzoeken blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

5. M.J.H. Horbach, In de Molt 21, 6269 EG Margraten

Inspreker verzoekt de mogelijkheden die bestaan op basis van het geldende plan ten aanzien van het oprichten van woningen en bijgebouwen niet in te perken zoals volgens inspreker in het voorontwerp bestemmingsplan is gedaan. De inspraakreactie bestaat uit twee vragen c.q. opmerkingen:

- a. Inspreker geeft aan dat op basis van het nu geldende bestemmingsplan ter linkerzijde van de bestaande woning In de Molt 21 maximaal twee aaneengebouwde woningen opgericht mogen worden. In het voorontwerp bestemmingsplan is de bouw van slechts één woning mogelijk. Inspreker vraagt tenminste de huidige bouwmogelijkheden over te nemen in het voorontwerp bestemmingsplan.
- b. Inspreker geeft tevens aan dat het voorontwerp bestemmingsplan voor wat betreft de situering van bijgebouwen minder mogelijkheden biedt dan het geldende plan. Met name aan de buitenzijde van het perceel geldt dit.

Standpunt college:

- a. Op basis van het ter plaatse van het perceel (kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie A, nummer 6030) geldende bestemmingsplan "Bernhardlaan West 1980" heeft het perceel de bestemmingen "tuin", "bebouwingsklasse E1a" en "erf". Tussen de woning In de Molt 21 en de naastgelegen woning In de Molt 15 bevindt zich de zone "bebouwingsklasse E1a" waarbinnen woningen mogen worden opgericht conform de voorschriften behorende bij het geldende bestemmingsplan. Binnen deze zone mogen woningen, maximaal met twee aaneen gebouwd, worden gerealiseerd.

Tussen de woningen op nummer 21 en nummer 15 is een vrije ruimte van 20 meter aanwezig. Conform het geldende bestemmingsplan dient de minimale voorgevelbreedte 7 meter te bedragen en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aaneengebouwde zijde dient 3 meter te bedragen. Dit betekent dat conform het geldende bestemmingsplan twee woningen aaneengebouwd gerealiseerd zouden kunnen worden. Deze woningen passen voorts ook binnen de voorschriften van het voorontwerp bestemmingsplan.

Uit milieuhygiënisch oogpunt zijn geen bezwaren tegen het opnemen van de vigerende bouwtitels wel zal minimaal een historisch bodemonderzoek uitgevoerd dienen te worden. Het op de plankaart opnemen van een extra bouwtitel is onder voorbehoud van de resultaten van een nog uit te voeren historisch bodemonderzoek.

- b. In het geldende bestemmingsplan is een groot deel van het perceel bestemd tot "tuin". Inspreker geeft aan met name aan de rechterzijde van het perceel minder mogelijkheden voor het oprichten van bijgebouwen te hebben dan in het thans geldende bestemmingsplan. De bestaande woning In de Molt 21 is voor een deel gelegen op de bestemming "erf" en "tuin". Ten westen van de huidige woning hebben de gronden de bestemming "tuin", zijn bestemd voor particuliere groenvoorziening, en mag hier geen bebouwing worden opgericht. Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet wel in de mogelijkheid om ook ten westen van de bestaande woning eventueel bijgebouwen op te richten binnen het op de plankaart aangegeven bijbouwvlak. Ten aanzien van de situering van bijgebouwen is de nieuwe situatie ruimer dan wat op basis van het thans geldende bestemmingsplan mogelijk is.

Het bijbouwvlak is aan de westzijde van de woning begrensd op 5 meter uit de rechterzijgevel van de woning. Aangezien het perceel zich bevindt op de overgang tussen de kern en het buitengebied is het wenselijk een zachte overgang tussen het open buitengebied en de kern te bewerkstelligen. Om deze reden is het bijbouwvlak op enige afstand van de rechterperceelsgrens geprojecteerd.

De gemeente is bereid de vigerende bouwtitels, de bouw van twee aaneengebouwde woningen, in het bestemmingsplan op te nemen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn, uitgezonderd een historisch bodemonderzoek, geen verdere onderzoeken vereist. Voor wat betreft de situering van het bijbouwvlak (punt b) zal het voorontwerp bestemmingsplan ongewijzigd blijven.



6. F.W.M. Frantzen, De Koningswinkel 7, 6269 BR Margraten

Het verzoek van inspreker is driedelig:

- a. Inspreker geeft aan dat de percelen, kadastraal bekend onder sectie A, de nummers 6139 en 6665 behoren tot het adres De Koningswinkel 7 en zijn eigendom zijn. Verzocht wordt om deze beide percelen in aansluiting op het bouwvlak geprojecteerd op het perceel De Koningswinkel 7, kadastraal bekend als sectie A, nummer 5280, eveneens te voorzien van de aanduiding bouwvlak.
- b. Het bouwvlak wordt door inspreker als te beperkt ervaren. Om toekomstige uitbreidingen mogelijk te maken, verzoekt inspreker om de diepte van het bouwvlak te verruimen tot 18 meter.
- c. Inspreker geeft aan dat het achterste deel van het naburige perceel, kadastraal bekend als sectie A, nummer 5852, dat nu de bestemming "bedrijfsdoeleinden" heeft in gebruik is als tuin. Inspreker verzoekt de bedrijfsbestemming aan te passen door onderscheid te maken tussen het bedrijfsdeel en het tuindeel.

Standpunt college:

- a. De percelen, kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie A, nummers 6139 en 6665, behoren tot de woning aan De Koningswinkel 7 zoals inspreker aangeeft. De genoemde percelen hebben ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Kom Margraten" de bestemming "agrarische doeleinden". Voor het toekennen van het bouwvlak is aangesloten op het vigerende bestemmingsplan.
- b. Ten aanzien van het bouwvlak is gekeken naar een redelijke dieptemaat. Hierbij is als redelijke afstandsmaat tot het volgende perceel een maat van minimaal 8 meter aangehouden voor de achtertuin. Een vergroting van het bouwvlak tot een diepte van 18 meter betekent dat de diepte van de achtertuin wordt teruggebracht tot een maat die kleiner is dan de minimale maat van 8 meter. Aangezien de woning een bungalow betreft kan de woning worden uitgebreid binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak mogen bijgebouwen worden gerealiseerd in één bouwlaag. De voorgevelrooilijn is gesitueerd ter plaatse van de bestaande voorgevel van de woning. Het afdak c.q. dakoverstek aan de rechterzijde van de voorgevel is derhalve niet binnen het bouwvlak opgenomen. Binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is dit gedeelte echter wel gelegen binnen het bouwvlak. Om deze reden zal de plankaart voor wat betreft het afdak aan de voorzijde van de woning worden aangepast en zal het bouwvlak aan de zijde van De Koningswinkel worden aangepast.
- c. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie A, nummer 5852, heeft in het voorontwerp bestemmingsplan "kern Margraten" de bestemming "bedrijfsdoeleinden" met de aanduiding "(g)", aannemersbedrijf. Het gehele perceel heeft deze bestemming. Het achterste deel van het perceel, waar inspreker aan refereert, wordt gebruikt als tuin. Het gebruik van de gronden als tuin past binnen de bestemming "bedrijfsdoeleinden" zoals deze ingevolge het voorontwerp bestemmingsplan op het betreffende perceel rust. Ingevolge het voorontwerp bestemmingsplan is niet voorzien in een verdere uitbreiding van het aannemersbedrijf.

De onder b aangehaalde voorgevelrooilijn aan de zijde van De Koningswinkel zal worden aangepast conform het vigerende bestemmingsplan. Voor wat betreft de overige punten blijft het voorontwerp bestemmingsplan ongewijzigd.

7. P.H. Meertens, Hoenderstraat 17, 6269 BS Margraten

Inspreker geeft aan dat op het perceel, kadastraal bekend als sectie A, nummer 6573, in het voorontwerp bestemmingsplan twee bouwtitels zijn opgenomen voor de bouw van twee woningen. Inspreker vraagt of in plaats van de twee bouwtitels gelegen aan de Hoenderstraat de mogelijkheid kan worden geboden voor het oprichten van meerdere woningen op het perceel aan de Hoenderstraat 17 waarbij naast de twee bouwtitels zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan het achterliggende weiland wordt betrokken.

Standpunt college:

Het perceel, kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie A, nummer 6573, is gelegen aan de Hoenderstraat. Het perceel heeft ingevolge het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Kom Margraten" de bestemming "agrarische doeleinden". Tevens is een deel van het perceel dat gelegen is aan de Hoenderstraat belegd met de bestemmingen "tuin", "bebouwingsklasse E1" en "erf". De zone met de bestemming "bebouwingsklasse E1" is bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen waarbij maximaal twee woningen aaneen gebouwd mogen worden. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie A, nummer 4191, heeft eveneens de bestemming "tuin", "bebouwingsklasse E1" en "erf". Op dit perceel is een nog niet geëffectueerde bouwtitel gelegen.

De vigerende maar nog niet geëffectueerde bouwtitels op beide percelen zijn overgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Hierbij is uitgegaan van het opvullen van een open ruimte in de straatwand aan de Hoenderstraat door de mogelijkheid voor het oprichten van twee vrijstaande woningen. Inspreker heeft verzocht het achterperceel te mogen aanwenden ten behoeve van woningbouw. De gronden die hier gelegen zijn, hebben de bestemming "agrarische doeleinden" op basis van het thans geldende bestemmingsplan. In het voorontwerp bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "woondoeleinden" (zonder bouwvlak met uitzondering van de twee vrijstaande woningen).

Het aanwenden van het achterterrein ten behoeve van woningbouw achten wij niet wenselijk. De dorpskern van Margraten is ontstaan op een knooppunt van wegen. Daar waar deze wegen samenkamen, ontstond in de vorm van linten de eerste bebouwing. Het karakter van de oorspronkelijke linten is nog altijd herkenbaar in zowel de structuur van het dorp als in het karakteristieke straatbeeld in de oude kern. Historische panden die zich onder meer kenmerken door individualiteit, ligging en wisselende rooilijnen. Hetgeen de linten verder bijzonder maakt, zijn de relatief diepe percelen. Op de percelen is de individuele historie van een perceel veelal nog af te lezen in de verschillende uitbreidingen van hoofdgebouwen met aan- en bijgebouwen. De diepe percelen die voor een groot deel een groen en landelijk karakter hebben, geven de binnenterreinen of achterterreinen een dorpskarakter dat past bij een kern als Margraten.

De aanwezigheid van deze structuren geeft heden ten dage nog steeds uiting aan de oorspronkelijkheid van de kern: lintbebouwing langs de oude uitvalswegen met een verdichting van deze linten nabij de oude kern rond de kerk. Deze karakteristieke linten en groene, landelijke binnenterreinen zijn met name gelegen ten zuiden van de Trichterweg, Pastoor Brouwersstraat en Sprinkstraat en zijn nog goed herkenbaar. Ten noorden hiervan bevinden zich de naoorlogse, planmatige uitbreidingen. De Rijksweg doorsnijdt als lineair element de "organisch" gegroeide lintstructuur op rigoureuze wijze. Desondanks zijn de linten herkenbaar en zijn (zij het deels) nog groene binnenterreinen in de kern aanwezig. De binnenterreinen vormden vroeger de overgang van het lint naar het aangrenzende buitengebied. De bebouwing langs de Rijksweg vormt in de huidige situatie ook een soort lintbebouwing, van latere datum, die de groene binnenterreinen afbakt.

Zowel uit cultuurhistorisch oogpunt (het behoudt van het oorspronkelijke lintkarakter) als uit stedenbouwkundig oogpunt (het creëren van achteraf-woonsituaties op percelen die te gering van omvang zijn voor het op gedegen wijze aanwenden als inbreidingslocatie) is het niet wenselijk deze achterterreinen voor woningbouwdoeleinden op de door inspreker gewenste schaal te benutten. Het behoud van cultuurhistorische waarden en karakteristieken wordt van een groter belang geacht. De kern van Margraten is niet aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. Het opnemen van de bestemming "cultuurhistorische waarden" geeft uiting aan het beleid cultuurhistorisch waardevolle gebieden in de gemeente te beschermen. Vanuit het oogpunt van huisvesting is het wenselijk locaties aan te wenden



voor woningbouw in de nabijheid van het centrumgebied. Gezien de aanwezigheid van alternatieve locaties nabij het centrum die als inbreidingslocatie dienst kunnen doen en die gelegen zijn in minder kwetsbare gebieden wordt het cultuurhistorisch waardevolle gebied ontzien voor wat betreft woningbouw op grotere schaal. Dit wil zeggen woningbouw die zich niet beperkt tot het invullen van open plekken binnen de oorspronkelijke bebouwingslinten.

Het college heeft de vigerende bouwtitels zoals deze voortvloeien uit het vigerende bestemmingsplan in het voorontwerp bestemmingsplan overgenomen. Ten aanzien van het achterterrein is de bestemming zoals in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen de bestemming "woondoeleinden". Er zullen buiten de opgenomen bouwtitels geen extra bouwtitels aan het perceel worden toegevoegd.

8. ir. Ph.A.M. Jansen, Bernhardlaan 15, 6269 CW Margraten

Met betrekking tot het perceel Bernhardlaan 15, kadastraal bekend als sectie A nummer 5175, is een inspraakreactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan bestaande uit een vijftal vragen c.q. opmerkingen:

- a. Inspreker vraagt waarom de voorgevelrooilijn uit het geldende bestemmingsplan niet is overgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Het bouwvlak is volgens inspreker aanzienlijk kleiner geworden.
- b. De geldende bestemming "erf" is vervangen door een bijbouwvlak in het voorontwerp bestemmingsplan. Dit bijbouwvlak is beperkter en aan de zijden van de zijdelingse perceelsgrens is een zone aangegeven waar geen bijgebouwen mogen worden opgericht. In de huidige situatie zijn hier reeds vergunde bijgebouwen gerealiseerd. Is het bestemmingsplan gebaseerd op een oude kadastrale ondergrond aangezien de recent opgerichte bijgebouwen niet op de plankaart zijn weergegeven.
- c. Inspreker stelt de vraag hoe het mogelijk is dat een in 2000 middels artikel 19 lid 3-vrijstelling vergund bijgebouw in het voorontwerp bestemmingsplan is gelegen in een zone waar niet gebouwd mag worden.
- d. Inspreker vraagt naar de argumentatie voor het inperken van de bouw mogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.
- e. Tenslotte geeft inspreker aan van mening te zijn dat de inpandige garage, toilet, garderobe en CV-ruimte binnen het bouwvlak behoren te zijn gelegen. Deze ruimten zijn in het voorontwerp bestemmingsplan gelegen in het bijbouwvlak.

Standpunt college:

- a. Op het perceel Bernhardlaan 15 is momenteel de bestemmingsplanregeling geldig die is opgenomen in het bestemmingsplan "Korn Margraten". In dit bestemmingsplan zijn bebouwingsklassen aangegeven. Bernhardlaan 15 heeft de bestemming "Bebouwingsklasse E3". Binnen deze bestemming mogen uitsluitend eengezinshuizen in één bouwlaag opgericht worden. In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van de hoofdgebouwen een bouwstrook opgenomen op de plankaart. Zoals aangegeven in de voorschriften behorende bij de bestemming "Bebouwingsklasse E3" dienen woningen vrijstaand te zijn en gelegen binnen de strook zoals deze op de plankaart is opgenomen. De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3,00 meter te bedragen.

Het bouwvlak zoals deze in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen is ten aanzien van het geldende bestemmingsplan beperkter qua omvang. Om deze reden kan aan de straatzijde het bouwvlak worden gelijkgetrokken met de rooilijn zoals deze geldt in het nog geldende plan "Korn Margraten". In de voorschriften van het geldende plan is echter gesteld dat aan weerszijden van de woning een strook van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens onbebouwd dient te blijven. Aangezien de bestaande woning al aan één zijde in de perceelsgrens is gelegen dient aan de andere zijde een strook van 3 meter aangehouden te worden die onbebouwd dient te blijven. Het bouwvlak zal aan de straatzijde worden verruimd op basis van de vigerende bebouwingsmogelijkheid zoals hiervoor beschreven.

- b. Het bouwvlak zoals dit is opgenomen op de plankaart behorende tot het voorontwerp bestemmingsplan "Korn Margraten" is gebaseerd op de bestaande woning zoals deze is gelegen op het perceel aan de Bernhardlaan 15. De bungalows aan de Bernhardlaan en Julianalaan kenmerken zich door een parkachtig subuurbaan karakter. Dit komt tot uitdrukking in de structuur van vrijstaande bungalows die op redelijke afstand van elkaar gelegen zijn. Door de onderlinge afstand, de ver terugliggende rooilijn en het hiermee samenhangend breed wegprofiel in combinatie met de lage bouwmassa's wordt een karakteristiek beeld opgeroepen van een subuurbaan woonmilieu. Dit karakter wil de gemeente graag behouden. Om deze reden wordt terughoudend omgegaan met betrekking tot de bouw mogelijkheden op deze percelen.

Gezien de bestaande bebouwingsmogelijkheden op basis van het nu geldende bestemmingsplan zullen de bijbouwvlakken nogmaals worden bekeken en worden verruimd mede gezien de reeds aanwezige bijgebouwen. De begrenzing van het bijbouwvlak aan de straatzijde zal worden



bepaald door de bestaande bijgebouwen en wordt op 9 meter achter de voorgevel gelegd. De zone die als onbebouwd in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen, en gelegen is op een grotere afstand dan 9 meter achter de voorgevel zal aan het bijbouwvlak worden toegevoegd.

De kadastrale gegevens zoals deze in de ondergrond van de plankaart voorkomen, geven niet altijd ook de vergunde en gerealiseerde bijgebouwen weer aangezien deze niet door het kadaster standaard worden ingemeten en in de kadastrale situaties worden ingepast. Bij toetsing van concrete bouwplannen wordt naast de plankaart altijd gekeken naar de reële situatie ter plaatse alsmede naar reeds vergunde en aanwezige bouwwerken. De plankaart is het planologisch toetsingskader niet het kader op basis waarvan de bestaande situatie en dus reeds aanwezige bebouwing wordt afgeleid.

- c. Zoals reeds onder b is aangegeven, zullen de bijbouwvlakken met betrekking tot de bungalows aan de Bernhardlaan opnieuw worden bekeken en worden verruimd. Hiermee komt ook het bijgebouw waar inspreker aan refereert binnen het bijbouwvlak te liggen. Het uitgangspunt van het behoudt van een open straatwand en het behoudt van het karakter van groen sub urbaan woonmilieu staat hierbij voorop. Dit betekent dat de grens van het bijbouwvlak aan de straatzijde ver terug zal liggen op 9 meter achter de voorgevel.
- d. Voor de opmerking onder d wordt verwezen naar de reactie onder a. De reden is gelegen in het behoud van het suburbane karakter dat zich kenmerkt door lage bebouwingselementen in een groene parkachtige setting. Verdere verstening van de straatwand zal afbreuk doen aan dit beeld en een meer gesloten straatwand doen ontstaan hetgeen niet tegemoet komt aan de beoogde stedenbouwkundige structuur ter plaatse. Gezien de wijzigingen die aangebracht zullen worden in het voorontwerp bestemmingsplan worden de bouw mogelijkheden verruimd.
- e. Inspreker vraagt om de garage en de ruimten tussen de garage en de woonruimte op te nemen binnen het bouwvlak. Zoals in het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dient het hoofdbouw 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd. Het bouwvlak zal aan de betreffende zijde worden verruimd tot 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.

Resumerend kan worden aangegeven dat het bouwvlak zal worden aangepast waarbij aan de voorzijde meer bebouwing mogelijkheden ontstaan zoals deze mogelijk zijn op basis van het thans geldende bestemmingsplan. Tevens zal het bijbouwvlak worden aangepast zodat de bestaande bijgebouwen binnen het bijbouwvlak komen te liggen.

9. Kerkbestuur RK H. Margaritaparochie, secretariaat p/a Julianalaan 66, 6269 CP Margraten

In het vigerende bestemmingsplan "Kom Margraten" is voorzien in de uitbreiding van de begraafplaats met ongeveer 800 m2. In het voorontwerp bestemmingsplan "kern Margraten" is geen uitbreidingsmogelijkheid opgenomen. Het kerkbestuur verwacht dat binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan een uitbreiding noodzakelijk zal zijn. Het kerkbestuur vraagt om in het bestemmingsplan "kern Margraten" een uitbreidingsmogelijkheid op te nemen.

Standpunt college:

Zoals inspreker aangeeft, is in het vigerende bestemmingsplan "Kom Margraten" (d.d. 1975) een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen ten noorden van de oorspronkelijke begraafplaats. Zoals in de toelichting behorende tot het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt aangegeven, is destijds de bestaande begraafplaats aan de noordzijde vergroot met ongeveer 1.100 m2. Om de relatie tussen de begraafplaats en de overige bebouwing te nivelleren, is een strook openbaar groen met een breedte van 10 meter in het bestemmingsplan "Kom Margraten" opgenomen.

In de huidige situatie bestaat de begraafplaats uit het oorspronkelijke perceel, kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie A, nummer 5218 en sectie A, nummer 6077. Tevens is het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Margraten, sectie A, nummer 5217, dat gemeentelijk eigendom is, eveneens in gebruik ten behoeve van de begraafplaats. De huidige situatie afgezet tegen het geldende bestemmingsplan laat zien dat aan de noordzijde inderdaad een uitbreiding van de begraafplaats heeft plaatsgevonden. Deze uitbreiding heeft plaatsgevonden in compactere vorm waarbij de groenstrook die in het geldende bestemmingsplan was voorzien, niet is gerealiseerd. Het deel van de in 1975 voorziene uitbreiding die zou plaatsvinden op het perceel dat nu kadastraal bekend is als gemeente Margraten, sectie A, nummer 6077, is gedurende de afgelopen dertig jaar niet gerealiseerd. Het betreft hier particulier eigendom.

In het voorontwerp bestemmingsplan is uitgangspunt geweest om zoveel mogelijk de bestaande situatie positief te bestemmen. Het genoemde perceel is in gebruik als tuin en hoort bij de woning op het adres Eijkerstraat 11. Gezien het huidige gebruik als tuin hebben deze gronden de bestemming "woondoeleinden" gekregen. De voorziene groenstrook is nooit gerealiseerd. Een deel van de gronden die bestemd zijn voor deze groenstrook zijn momenteel in gebruik als begraafplaats. Deze gronden zijn in het voorontwerp bestemmingsplan ook als zodanig positief bestemd. Indien de huidige begraafplaats verder uitgebreid dient te worden, kan dit slechts op particulier eigendom plaatsvinden. Het kerkbestuur heeft hierover echter geen overeenkomst met de betreffende eigenaar overlegd.

Het college staat positief tegenover het wijzigen van een deel van de bestemming woondoeleinden ten behoeve van de uitbreiding van de begraafplaats onder voorwaarde dat het kerkbestuur vooraf een planschade-overeenkomst sluit met de gemeente.

10. J.H.G. Bergsteyn, Termaar 17, 6269 AE Margraten

Inspreker heeft een viertal reacties op het voorontwerp bestemmingsplan voor de kern van Margraten:

- a. Inspreker vraagt om tussen de woningen Termaar nummer 13 en nummer 15 een bouwmogelijkheid op te nemen voor de realisatie van een woning.
- b. Op de plankaart is een zone aangegeven ter weerszijden van de watergang de Sprink. Een deel van deze zone is gelegen op het perceel kadastraal bekend als sectie B nummer 2056 behorende tot het adres Termaar 15. Inspreker acht het niet juist dat deze zone op zijn perceel gelegen is. Het Waterschap heeft reeds een strook aangekocht ten behoeve van het onderhoud van de watergang.
- c. De perceelsgrens aan de noordzijde van het perceel is op de plankaart niet correct weergegeven. De grens loopt gelijk met de noordgevel van het daar gelegen schuurtje.
- d. De panden aan de adressen Termaar nummer 17 en nummer 19 zijn op de plankaart behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan aan elkaar gelegen. In werkelijkheid liggen beide panden los van elkaar en is er sprake van een tussenruimte.

Standpunt college:

- a. Ten aanzien van de eerste opmerking kan worden aangegeven dat ter plaatse tussen de bestaande woning op nummer 15 en de beschermingszone van de watergang een zijtuin gelegen is met een breedtemaat van 11 meter.
Ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan aanwijzende de Bestemmingen in Hoofdzak" heeft het betreffende perceel de bestemming "Gronden bestemd voor woonwijken met alle daartoe nodige voorzieningen". Ten aanzien van het bouwen aan wegen is een profielaanduiding op de plankaart opgenomen waarin rooilijnen zijn aangegeven. Voor wat betreft de locatie en de bebouwde kom zijn geen profielaanduidingen opgenomen. Voor wegen waarvoor geen rooilijnen zijn opgenomen, geldt dat de voorgevelrooilijn gelegen is op een afstand van 10 meter uit en evenwijdig gemeten aan de weg-as. Ingevolge artikel 9, 2e lid, van de Woningwet, zijn de voorschriften van de bouwverordening van toepassing indien in het desbetreffende bestemmingsplan geen voorschriften zijn opgenomen, die hetzelfde onderwerp regelen, tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt. Dit betekent dat ten aanzien van de bouwmogelijkheden naast de wel in het bestemmingsplan aangegeven voorgevelrooilijn van 10 meter uit de weg-as, gekeken dient te worden naar de bouwverordening. Op basis van de geldende bestemmingsplanregeling bestaat de mogelijkheid tot het oprichten van een woning ter plaatse.
Op basis van de voorschriften zoals deze zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan voor de bestemming "woondoeleinden" en de ruimtelijke situatie ter plaatse kan worden gesteld dat er ruimte is voor de realisatie van een woning in het bestaande bebouwingslint. Het lint van Termaar kent voor wat betreft de gewenste locatie voldoende ruimte om op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze één nieuwe woning toe te voegen. Om de gevraagde bouwruimte in het bestemmingsplan te kunnen opnemen, zal een aantal vereiste onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Als uit deze onderzoeken blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn, zal de gevraagde bouwruimte in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- b. Inspreker geeft aan het niet eens te zijn met de ligging van de beschermingszone ten behoeve van de watergang op zijn perceel. De beschermingszone ter weerszijden van de watergang vloeit rechtstreeks voort uit het Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Het Keur is een verordening van het Waterschap en heeft een wettelijke status. Iedereen die langs een waterkant gronden heeft, dient zich aan het Keur te houden. Het Keur heeft tot doel dat het Waterschap haar taken goed kan uitvoeren. Indien bepaalde activiteiten in de beschermingszone door u gewenst zijn, zal dit altijd in overleg met het Waterschap dienen te gebeuren. De beschermingszone is doorgaans gelegen op 5 meter uit het talud van de watergang. In voorkomende gevallen kan dit zelfs meer zijn. Het Keur geldt onafhankelijk van eigendomssituaties en eenieder is gehouden aan het in acht nemen van de regelgeving zoals deze is neergelegd in het Keur.

- c. In de plankaart heeft een verschuiving plaatsgevonden in de ondergrond waarop de plankaart is geprojecteerd. Deze verschuiving zal worden rechtgezet.
- d. Zoals inspreker aangeeft, is tussen de panden Termaar 17 en 19 een tussenruimte gelegen. Op de plankaart zou de suggestie worden gewekt dat beide panden aaneengebouwd zouden zijn. Dit is gelegen in de planmethodiek door te werken met een dikkere belijning die de bouwvlakken omlijst. Daar waar de tussenruimte dermate klein is dat op het schaalniveau van de plankaart deze lijnen elkaar dicht naderen, kan het ogen alsof de panden aaneengebouwd zijn.

Bij daadwerkelijke toetsing van concrete verzoeken c.q. bouwplannen ter plaatse wordt getoetst aan de bestaande situatie zoals deze daadwerkelijk is. In een dergelijk geval is de plankaart niet de onderlegger die in detail de bestaande situatie tracht te weerspiegelen. De plankaart geeft het planologisch toetsingskader weer. Bij toetsing van plannen wordt de bestaande situatie als onderlegger gebruikt en de plankaart als toetsingsinstrument wat planologisch mogelijk is.

De gemeente is in principe bereid aan het verzoek tegemoet te komen mits voor de vaststelling van het bestemmingsplan uit de benodigde uit te voeren onderzoeken blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

De verschuiving in de ondergrond, die als onderlegger dient voor de plankaart, zal worden rechtgezet.



11. G.H.M. Opreij, Hasseltsesteenweg 455, 3700 Tongeren (B)

Inspreker geeft aan eigenaar te zijn van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Margraten sectie A, nummer 4772. Gevraagd wordt op het perceel de mogelijkheid op te nemen voor woningbouw. Inspreker is van mening dat het geldende bestemmingsplan woningbouw op het perceel toelaat en dat in het voorontwerp bestemmingsplan woningbouw niet meer mogelijk is. Tevens wordt door inspreker aangegeven dat deze de toegangsweg naar het perceel aan de zijde van het Burgemeester Ronckersplein op de plankkaart wenst terug te zien. Deze toegangsweg is gelegen naast de woning op het adres Burgemeester Ronckersplein nummer 9.

Standpunt college:

Het perceel waarop de inspraakreactie betrekking heeft en kadastraal bekend staat als gemeente Margraten, sectie A, nummer 4772, vormt een binnenterrein dat omsloten wordt door de percelen die gelegen zijn aan respectievelijk de Rijksweg, het Kerkpad, de Sprinkstraat en het Burgemeester Ronckersplein. In het voorontwerp bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming "woondoeleinden". Inspreker geeft aan dat op basis van het voorontwerp bestemmingsplan op het perceel geen bebouwingsmogelijkheden meer aanwezig zijn, maar dat ingevolge de vigerende bestemming op het perceel woningbouw mogelijk is.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan aanwijzende de Bestemmingen in Hoofdzaak" heeft het betreffende perceel de bestemming "Gronden bestemd voor woonwijken met alle daartoe nodige voorzieningen". Ten aanzien van het bouwen aan wegen is een profielaanduiding op de plankkaart opgenomen waarin rooilijnen zijn aangegeven. Voor wat betreft de locatie en de bouwde kom zijn geen profielaanduidingen opgenomen. Voor wegen waarvoor geen rooilijnen zijn opgenomen, geldt dat de voorgevelrooilijn gelegen is op een afstand van 10 meter uit en evenwijdig gemeten aan de weg-as. Ingevolge artikel 9, 2^e lid, van de Woningwet, zijn de voorschriften van de bouwverordening van toepassing indien in het desbetreffende bestemmingsplan geen voorschriften zijn opgenomen, die hetzelfde onderwerp regelen, tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt. Dit betekent dat ten aanzien van de bouwmogelijkheden naast de wel in het bestemmingsplan aangegeven voorgevelrooilijn van 10 meter uit de weg-as, gekeken dient te worden naar de bouwverordening.

In de bouwverordening is aanvullend op hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld een aantal stedenbouwkundige bepalingen opgenomen waaronder de ligging van de achtergevelrooilijn. Deze is gelegen op 15 meter uit de voorgevelrooilijn. Dus op 25 meter uit de as van de weg. Ingevolge de bouwverordening is het in principe verboden bouwvergunningplichtige bouwwerken te realiseren achter de achtergevelrooilijn zonder ontheffing van burgemeester en wethouders. Het perceel bevindt zich buiten deze 25 meter-zone.

Ten aanzien van de wenselijkheid dit binnenterrein eventueel aan te wenden als woningbouwlocatie kan worden aangegeven dat dit stedenbouwkundig niet wenselijk wordt geacht. Kortheidshalve wordt verwezen naar het college standpunt zoals verwoord bij inspraakreactie nummer 7.

Met betrekking tot de toegangsweg aan de zijde van het Burgemeester Ronckersplein kan worden aangegeven dat hier de bestemming woondoeleinden op gelegen is zoals aangegeven op de plankkaart behorende tot het voorontwerp bestemmingsplan. De toegangsweg is niet separaat als kadastraal perceel bekend en behoort tot het perceel kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie A, nummer 6625. Derhalve is geen aparte bestemming gegeven aan de oprit. De oprit maakt onderdeel uit van het genoemde perceel en heeft daarom de bestemming "woondoeleinden". Een eventuele regeling die de toegang tot het achterliggende perceel over eigendom van derden mogelijk maakt, is privaatrechtelijk van aard en derhalve planologisch niet relevant. Een dergelijke overeenkomst vindt haar oorsprong in het Burgerlijk Wetboek en kan niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Wij zien dan ook geen reden het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Op basis van het voorgaande blijft op het betreffende perceel de bestemming zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan gehandhaafd.

12. W.J.H. Lacroix, Termaar 13, 6269 AE Margraten

Inspreker geeft aan dat de ondergrond zoals weergegeven op de plankaart niet overeenkomstig de huidige situatie is. De reeds gerealiseerde garage staat niet op de plankaart weergegeven. Inspreker is voornemens een poort tussen de woning en de nieuwe garage te realiseren. Tevens is inspreker voornemens een balkon te realiseren boven de inpandige berging die voorheen dienst deed als garage. Inspreker vraagt of het voorontwerp bestemmingsplan op de aangehaalde punten c.q. wensen aangepast kan worden.

Standpunt college:

Zoals inspreker aangeeft is de nieuw opgerichte garage niet op de plankaart opgenomen. Deze garage zal zoals wordt verzocht op de plankaart worden opgenomen. Ten aanzien van de gewenste realisatie van een poort tussen de garage en de woning kan worden aangegeven dat ter plaatse waar de poort is geprojecteerd deze zich binnen het bouwvlak bevindt. Op het perceel is de realisatie van erfafscheidingen, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, tot maximaal 2 meter hoogte mogelijk. Andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen maximaal 3 meter hoog zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet daarmee in een rechtstreekse mogelijkheid voor het creëren van een poort tussen de woning en de garage afhankelijk van de hoogte van het bouwwerk.

In het voorontwerp bestemmingsplan is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het overschrijden van de zijdelingse bouwgrens. Op basis hiervan is het mogelijk om aan de zijkant van de woning aansluitend aan de bestaande berging een balkon te realiseren. Met betrekking tot het gewenste balkon kan worden opgemerkt dat deze deels geprojecteerd is binnen de beschermingszone van de watergang. Op deze zone is het Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing. Op basis van een concreet bouwplan kan bekeken worden of van de in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen vrijstelling gebruik kan worden gemaakt en zal het Waterschap gehoord dienen te worden in verband met de ligging in de beschermingszone van de watergang.

De reeds gerealiseerde en vergunde garage zal op de plankaart worden ingetekend. Ten aanzien van de poort en het gewenste balkon aan de rechterzijgevel kan worden opgemerkt dat hiervoor het bestemmingsplan ruimte biedt, rechtstreeks dan wel in combinatie met een vrijstelling. Echter dit kan pas beoordeeld worden op basis van een concreet bouwplan. Temeer daar voor wat betreft het balkon aan de rechterzijgevel het Waterschap om advies dient te worden gevraagd, gezien de ligging van de beschermingszone van de watergang naast Termaar 13.

13. H.G.M. Wijnen, Termaar 56, 6269 AJ Margraten

Inspreker vraagt in zijn inspraakreactie om op het perceel, kadastraal bekend als sectie B, nummer 2852, naast de bestaande woning op het adres Termaar 56 woningbouw toe te staan en het voorontwerp bestemmingsplan hierop aan te passen.

Standpunt college:

Het perceel, kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie B, nummer 2852 heeft ingevolge het voorontwerp bestemmingsplan "kern Margraten" de bestemming woondoeleinden zonder bouwvlak. De bestaande situatie is uitgangspunt geweest voor het voorontwerp bestemmingsplan.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan aanwijzende de Bestemmingen in Hoofdzak" heeft het betreffende perceel de bestemming "Agrarische doeleinden I". Op deze gronden mogen enkel vrijstaande boerderijen en vrijstaande bedrijfsgebouwen ten dienste van een agrarisch bedrijf worden opgericht. Woningbouw die niet ten dienste staat van een agrarisch bedrijf is niet toegestaan op basis van de ter plaatse geldende bestemmingsplanregeling.

Het perceel Termaar 56 is voorts gelegen buiten de door de Provincie Limburg in het kader van de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg aangewezen rode contour. Woningbouw dient in principe binnen de rode contour plaats te vinden. In principe moet de contour dan ook beschouwd worden als een harde lijn die niet overschreden mag worden met nieuwe woon- en bedrijfsbebouwing. Onder bepaalde voorwaarden kan in uitzonderlijke gevallen van de contour worden afgeweken mits voldaan wordt aan een aantal criteria. Voor het realiseren van een woning buiten de provinciale rode contour zal allereerst sprake dienen te zijn van een "knelpunt" waarbij geen alternatieve bouw mogelijkheden voor handen zijn binnen de kern. Daarnaast dient de locatie gelegen te zijn aansluitend aan de contour. Een belangrijk criterium is tevens dat er sprake dient te zijn van een aanmerkelijke verbetering van de totale omgevingskwaliteit. Op basis van een concreet bouwplan kan bekeken worden of de realisatie van een woning op het betreffende perceel, buiten de provinciale contour, overwogen kan worden en onder welke voorwaarden.

Gezien de geldende bestemming ter plaatse evenals de ligging van het perceel buiten de rode contour zal de bestemming zoals deze voor het betreffende perceel in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen ongewijzigd blijven. Bij een voldoende concreet bouwplan, dat voldoet aan de voorwaarden zoals geformuleerd in de "POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg" kan eventueel worden overwogen om op een later tijdstip in deze procedure of door middel van een andere planologische procedure aan het verzoek tegemoet te komen.

14. J.G.J. Schreurs, Scheuldersteeg 29, 6269 BG Margraten

Inspreker vraagt of op het perceel, kadastraal bekend als sectie A, nummer 6618, binnen de bestaande bebouwing de mogelijkheid bestaat om een woning te creëren. Inspreker vraagt voorts of indien dit niet rechtstreeks mogelijk is deze mogelijkheid alsnog in het voorontwerp bestemmingsplan op te nemen.

Standpunt college:

Op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie A, nummer 6618, is ingevolge het voorontwerp bestemmingsplan "kern Margraten" de bestemming "woondoeleinden" van toepassing. Op het perceel is een bouwvlak gelegen waarbinnen zich een deel van een bestaand gebouw bevindt. In de voorschriften van het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat het toevoegen van een woning aan een bouwvlak waarbinnen op het moment van ter inzage legging van het plan reeds één of meerdere woningen zijn gelegen niet is toegestaan. Binnen het betreffende bouwvlak op het genoemde perceel bevindt zich nog geen woning. Derhalve bestaat de mogelijkheid om ter plaatse voor zover gelegen binnen het bouwvlak een woning te realiseren. Wel dient op eigen terrein een parkeergelegenheid te worden gecreëerd zoals dit in artikel 9 lid B onder 5 is aangegeven.

De realisatie van een woning binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak is mogelijk conform het voorontwerp bestemmingsplan.



15. B. Notermans, Eijkerstraat 28, 6269 BM Margraten

Inspreker geeft in een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan "kern Margraten" aan het niet eens te zijn met het positief bestemmen van de te realiseren verhoging van de zendmast aan de Clermontstraat 10.

Standpunt college:

Inspreker geeft aan het niet eens te zijn met het opnemen van de mogelijkheid tot het verhogen van de zendmast aan de Clermontstraat. In het kader van de artikel 19-vrijstellingsprocedure die is gestart voor de verhoging van de zendmast is bezwaar gemaakt en is een bezwarenprocedure gestart. De beslissing op dit bezwaar tegen de voorgenomen verhoging van de bestaande zendmast is nog niet genomen. In afwachting van deze beslissing zal vooralsnog de huidige regeling zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan worden gehandhaafd.

Naar aanleiding van de uitkomsten van de bezwaarprocedure zal te zijner tijd bekeken worden of het plan aangepast wordt.

16. Fam. Magermans, Sprinkstraat 45, 6269 AM Margraten

Inspreker geeft aan op het voorontwerp bestemmingsplan de volgende inspraakreacties te willen geven:

- a. Inspreker is met de gemeente en Gebroeders Heusschen b.v. in het kader van het plan Schinkepoort overeengekomen de volgende gebouwen te mogen bouwen op het perceel aan de Sprinkstraat 45:
 - een tuinhuis van 5 bij 4 meter;
 - een garage c.q. berging van 5 bij 11 meter zoals weergegeven op de bij de inspraakreactie gevoegde tekening.De garage zal komen te liggen tussen Sprinkstraat 45 en 49. Het verzoek is het bijbouwvlak zodanig aan te passen zodat de genoemde bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden;
- b. De tweede reactie van de inspreker heeft betrekking op de bouwkvavels die op gronden van de inspreker gelegen zouden moeten zijn. Eén van de twee bouwkvavels, die opgenomen zijn in het bestemmingsplan Schinkepoort, is verschoven waardoor deze niet geheel op gronden van de inspreker gelegen is. Verzoek is de beide bouwkvavellen te verschuiven zodat deze beide op gronden van inspreker komen te liggen;
- c. Tenslotte geeft inspreker aan te willen verzoeken om de bestaande stal/berging op het achterperceel van Sprinkstraat 45 op de plankaat op te nemen.

Standpunt college:

- a. Op basis van de eerder gemaakte afspraken zoals destijds vastgelegd in het kader van het plan Schinkepoort zal het voorontwerp bestemmingsplan worden aangepast;
- b. De verschuiving van de bouwkvavellen ten opzichte van de ondergrond zal worden aangepast op de plankaat;
- c. De bestaande stal/berging zal op verzoek van inspreker op de plankaat worden ingetekend.

De plankaat zal op de punten a t/m c worden aangepast.



17. M.P.M. Weusten en A.C.M.H. Weusten-Horbach, Termaar 1, 6269 AE Margraten

Door insprekers is naar voren gebracht dat zij het niet eens zijn met het voorzien van het perceel Termaar 1, kadastraal bekend sectie B, nummer 2864, van de bestemming woondoeleinden met deels de aanduiding van een bijbouwvlak.

- a. Inspreker vraagt om op het perceel twee woningen te mogen realiseren.
- b. Ten tweede wordt aangegeven dat de bestaande bebouwing op het genoemde perceel niet bestaat uit twee wooneenheden zoals de huisnummers op de plankaart suggereren maar uit drie wooneenheden. Inspreker geeft aan in de toekomst middels woningsplitsing meer wooneenheden binnen de bestaande bebouwing te willen realiseren.

Standpunt college:

- a. Door inspreker wordt gevraagd om op het perceel gelegen naast Termaar 1, kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie B, nummer 2864, twee woningen te mogen realiseren. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan aanwijzende de Bestemmingen in Hoofdzaak" heeft het betreffende perceel de bestemming "Gronden bestemd voor woonwijken met alle daartoe nodige voorzieningen". Ten aanzien van het bouwen aan wegen is een profielaanduiding op de plankaart opgenomen waarin rooilijnen zijn aangegeven. Voor wat betreft de locatie en de bebouwde kom zijn geen profielaanduidingen opgenomen.

Voor wegen waarvoor geen rooilijnen zijn opgenomen geldt dat de voorgevelrooilijn gelegen is op een afstand van 10 meter uit en evenwijdig gemeten aan de weg-as. Ingevolge artikel 9, 2e lid, van de Woningwet, zijn de voorschriften van de bouwverordening van toepassing indien in het desbetreffende bestemmingsplan geen voorschriften zijn opgenomen, die hetzelfde onderwerp regelen, tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt. Dit betekent dat ten aanzien van de bouw mogelijkheden naast de wel in het bestemmingsplan aangegeven voorgevelrooilijn van 10 meter uit de weg-as, gekeken dient te worden naar de bouwverordening. Op basis van het voorgaande en gezien de aanwezige ruimte bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van twee woningen op het betreffende perceel.

De ruimte tussen de bestaande bebouwing op de hoek van de Rijksweg en Termaar en het bedrijfspand Termaar 5 bedraagt circa 35 meter. Binnen deze ruimte die deels verhard is en deels in gebruik is als tuin wenst inspreker de woningen te realiseren. Gezien de ruimte die het perceel biedt bestaat de mogelijkheid om stedenbouwkundig twee woningen in te passen in aansluiting op de bebouwingsstructuur van Termaar. In het voorontwerp bestemmingsplan is deze mogelijkheid niet opgenomen. De gemeente is in principe dan ook bereid de gevraagde bouwplaats in het bestemmingsplan op te nemen. Alvorens een bouwplaats opgenomen kan worden, is een aantal onderzoeken vereist. Indien uit nader onderzoek blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn, zal op het betreffende perceel een tweetal bouwplaatsen worden opgenomen.

- b. Op de plankaart zal ter plaatse van de binnen de plangrens aanwezige meergezinswoningen een aanduiding worden opgenomen ten aanzien van het aantal aanwezige woningen voor zover dit niet reeds blijkt uit kadastrale percelen of anderszins. Ten aanzien van de mogelijkheid te komen tot woningsplitsing is binnen de bestemming "woondoeleinden" een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Aan de vrijstellingsbevoegdheid is een aantal criteria verbonden die aan een planologische afweging ten aanzien van een vrijstelling ten grondslag liggen. Het te splitsen gebouw dient binnen de door de provincie Limburg bepaalde rode contour te liggen. Het te splitsen gebouw dient een minimale inhoud van 750 m³ te hebben. De cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex dienen behouden te blijven. De totstandkoming van een goed woonklimaat in de te realiseren wooneenheden dient gegarandeerd te worden. Door de te realiseren woningen mag geen strijdigheid ontstaan met de planning zoals opgenomen in de "Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010" en er mag geen verstoring van de parkeerbalans in de omgeving ontstaan.

Deze criteria vloeien voort uit het bestemmingsplan wat niet onverlet laat dat meerdere criteria

gelden voortvloeiend uit verdere wetgeving. De afweging over het verlenen van een vrijstelling zal pas kunnen geschieden op basis van een concreet bouwplan.

De gemeente is in principe bereid aan het verzoek voor het opnemen van twee bouwtitels tegemoet te komen mits voor de vaststelling van het bestemmingsplan uit de benodigde uit te voeren onderzoeken blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn. Ten aanzien van de gewenste woningsplitsing zal te zijner tijd op basis van een concreet bouwplan bekeken dienen te worden of voldaan wordt aan de voorwaarden voor het verlenen van een vrijstelling voor woningsplitsing.



18. Drukkerij Comar b.v. Margraten, Eijkerweg 109, 6269 GG Margraten

Inspreker geeft aan het niet eens te zijn met de bestemmingsplanregeling voor het perceel Eijkerweg 109 zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan voor de kern Margraten.

- a. Inspreker geeft aan dat in het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat gebouwen, geen woning zijnde, in maximaal 1 bouwlaag gerealiseerd mogen worden met een maximum hoogte van 5.60 meter. Inspreker vraagt of het bestemmingsplan aangepast kan worden zodat ook in twee bouwlagen tot een maximum van 5.60 meter gebouwd kan worden.
- b. Tevens vraagt inspreker om het vergroten van het bouwvlak tot aan de perceelsgrens in verband met uitbreidingsplannen.

Standpunt college:

- a. Zoals inspreker aangeeft, mag binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden, en voor zover gelegen binnen het bouwvlak, een bedrijfsgebouw worden opgericht in 1 bouwlaag met een hoogte van minimaal 2.60 meter en maximaal 5.60 meter. Inspreker vraagt voor de mogelijkheid om binnen de in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen maat ook twee bouwlagen toe te staan. Gezien de toegestane hoogte van 5.60 meter zou eveneens in twee bouwlagen kunnen worden gebouwd. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast en bestemmingsplantechnisch wordt het mogelijk om een verdieping aan te brengen.
- b. Het betreffende perceel is gelegen binnen het plangebied waarvoor op dit moment nog het bestemmingsplan "Kern Margraten" geldt. Op basis van het huidige bestemmingsplan heeft het perceel aan de Eijkerweg 109 de bestemming "bedrijfsdoeleinden". Ingevolge het bestemmingsplan is het mogelijk om binnen het bouwvlak ten behoeve van de bestemming bedrijfsdoeleinden bebouwing op te richten. Dit is echter enkel mogelijk binnen het bouwvlak waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen. Gezien de afstand van de bestaande bedrijfsbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot de naastgelegen woningen is in het voorontwerpbestemmingsplan een bouwvlak opgenomen dat zoveel mogelijk de bestaande bebouwing volgt en aansluit op de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Tevens zou een uitbreiding van het bouwvlak richting de zijdelingse perceelsgrens een belemmering vormen voor de bereikbaarheid van het achterterrein.

Zowel op basis van het reeds geldende bestemmingsplan ter plaatse als het voorontwerp bestemmingsplan zijn er nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden richting de zijdelingse perceelsgrens. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bestaande bedrijven in de kern positief te bestemmen en daarmee continuïteit te bieden voor zover de betreffende bedrijven qua aard en omvang passend zijn binnen de woonomgeving. Gezien de ligging van bedrijven binnen de woonomgeving en het hiermee samenhangend milieuhygiënisch spanningsveld zijn in het voorontwerp bestemmingsplan slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden geboden.

Het bouwvlak, zoals op de plankaart aangegeven voor het perceel Eijkerweg 109 zal gezien de mogelijkheden die reeds op basis van het geldende bestemmingsplan worden geboden en gezien het gemeentelijk beleid ten aanzien van bedrijven gelegen binnen de woonomgeving, niet verder worden vergroot. Tevens zal door een uitbreiding richting de zijdelingse perceelsgrens de bereikbaarheid van het achterterrein in het geding zijn. De mogelijkheid om binnen de toegestane bedrijfsbebouwing twee bouwlagen te creëren zal wel in het bestemmingsplan worden opgenomen.

19. J.J.M.L. Huijnen, Sterre der Zeestraat 8a, 6269 AK Margraten

Inspreker geeft aan het niet eens te zijn met de reductie van uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing op het perceel Sterre der Zeestraat 8a ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Inspreker verzoekt voorts de beschikking te krijgen over de precieze vervolgpcedure en cruciale beslismomenten met geplande data.

Standpunt college:

In het voorontwerp bestemmingsplan "kern Margraten" heeft het perceel van inspreker aan de Sterre der Zeestraat 8a, kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie B, nummer 2826, de bestemming "woondoeleinden". De uitbreidingsmogelijkheden zijn gelijk aan de uniforme regeling zoals deze voor alle percelen met de bestemming woondoeleinden zullen gelden. Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is het "Uitbreidingsplan aanwijzende de Bestemmingen in Hoofdzaak". Het betreffende perceel heeft ingevolge dit bestemmingsplan de bestemming "Gronden bestemd voor woonwijken met alle daartoe nodige voorzieningen" over een diepte van 40 meter. Het gedeelte dat hierachter gelegen is heeft ingevolge dit bestemmingsplan de bestemming "agrarische doeleinden I".

In het bestemmingsplan is aangegeven waar de voorgevelrooilijn zich bevindt in het kader van het bouwen. De voorgevelrooilijn bevindt zich op 10 meter gemeten uit de weg-as van de Sterre der Zeestraat. Voor het overige geldt door het ontbreken van verdere bepalingen ten aanzien van het bouwen de bouwverordening. In de bouwverordening zijn (aanvullende) stedenbouwkundige bepalingen opgenomen.

Ingevolge artikel 2.5.11 van de bouwverordening loopt de achtergevelrooilijn evenwijdig aan de voorgevelrooilijn en bevindt deze zich op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter.

Ingevolge artikel 2.5.12 van de bouwverordening is het verboden bouwvergunningplichtige bouwwerken te bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn. Van het verbod tot het overschrijden van de achtergevelrooilijn kan door burgemeester en wethouders een ontheffing worden verleend.

Ingevolge het hoofdzakenplan is enkel binnen de zone tussen de voorgevel van de woning en de 15-meter-lijn hierachter het mogelijk om bouwvergunningplichtige bouwwerken op te richten. Voor bebouwing op een grotere afstand is een ontheffing noodzakelijk. Gezien de ligging van de achtergevelrooilijn, op 15 meter achter de voorgevel van de woning, kan worden opgemerkt dat het bijbouwvlak zoals op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen een grotere mate van flexibiliteit voor wat betreft de situering van bijgebouwen biedt. Ten aanzien van het bouwvlak kan worden opgemerkt dat deze in het voorontwerp bestemmingsplan een diepte heeft van 13 meter. Deze diepte kan worden uitgebreid zodoende de achterzijde van het bouwvlak samen komt te vallen met de achtergevelrooilijn. Dit betekent dat het bouwvlak aan de achterzijde wordt verruimd met twee meter zodat het bouwvlak een diepte krijgt van 15 meter.

Ten aanzien van de vraag van inspreker naar de precieze vervolgpcedure en cruciale beslismomenten met geplande data kan het volgende worden aangegeven. Op dit moment heeft het voorontwerp bestemmingsplan voor de inspraak ter inzage gelegen en is op 22 november 2005 een inspraakavond belegd. De precieze datum dat de eerste terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal plaatsvinden, is afhankelijk van de reacties die in het kader van de inspraak en het artikel 10 Bro-vooroverleg naar voren zullen komen. Tevens zal nog bezien moeten worden in hoeverre bepaalde onderzoeken nog uitgevoerd zullen moeten worden voordat het ontwerpbestemmingsplan terinzage gelegd kan worden.

De procedure zal vervolgens als volgt verlopen:

- Ontwerpbestemmingsplan ter inzage (6 weken), mogelijkheid tot het bekend maken van zienswijzen bij de Raad;
- Na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal binnen 8 weken tot 4 maanden (afhankelijk of er zienswijzen bekend zijn gemaakt) de gemeenteraad overgaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan;
- Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, mogelijkheid tot het bekendmaken van bedenkingen bij GS;
- GS beslist binnen een periode van 13 weken tot 6 maanden over goedkeuring omtrent het vastgestelde bestemmingsplan;

- Na goedkeuring door GS wordt het goedgekeurde bestemmingsplan gedurende 6 weken terinzage gelegd en bestaat in deze periode de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

De data die samenhangen met de beslismomenten in de procedure zijn vooralsnog niet bekend. Ten aanzien van de bovenstaande procedure wordt eenieder op de hoogte gehouden door de gemeentelijke publicaties in Heuvelland Actueel.

Het voorontwerp bestemmingsplan biedt een regeling voor de bouwmogelijkheden binnen de bestemming "woondoeleinden" die enerzijds gericht is op de bestaande situatie en anderzijds voorziet in voldoende bouwmogelijkheden binnen het daarvoor aangewezen bijbouwwvlak. Ten aanzien van het bouwvlak kan worden opgemerkt dat deze zal worden verruimd tot een diepte van 15 meter. Ten aanzien van de procedure kan worden aangegeven dat de data voor wat betreft beslistermijnen vooralsnog niet bekend zijn. Ten aanzien van het verloop van de verdere procedure zal de gemeente middels publicaties in Heuvelland Actueel eenieder op de hoogte houden.

20. J.H.A. Van Laar, Hoenderstraat 7, 6269 BS Margraten

Inspreker vraagt in zijn reactie om een vergroting van het bouwvlak op het perceel Hoenderstraat 7.

Standpunt college:

Op het perceel aan de Hoenderstraat is het aannemersbedrijf gelegen van inspreker. Er is sprake van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. De bedrijfsactiviteiten die aan de Hoenderstraat 7 plaatsvinden betreffen categorie 3-bedrijfsactiviteiten. De indicatieve afstand die aangehouden wordt tussen bedrijven die zijn aangemerkt als categorie 3-bedrijven op basis van de VNG-uitgave "bedrijven- en milieuzonering" bedraagt 50 meter gemeten tot aan hindergevoelige ruimten, met name woonruimten, in de omgeving. Het betreffende bedrijf is positief bestemd en als zodanig in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen. Categorie 3-bedrijven, waar toe ook bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats behoren, zijn bedrijven die qua aard en uitstraling in principe niet passend zijn binnen een woonomgeving.

Het gemeentelijk beleid is dan ook niet gericht op het toelaten van nieuwvestiging van deze categorie bedrijvigheid binnen de kern. Voor dit type bedrijfsactiviteiten is het bedrijventerrein Aan de Fremme bedoeld. Het bestaande bedrijf is op het betreffende perceel positief bestemd. Echter gezien de aard en uitstraling van het type bedrijf dat op de locatie gelegen is, is slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen. Verdere uitbreiding van het bedrijf past niet binnen de woonomgeving waarin het bedrijf gelegen is en is op de locatie aan de Hoenderstraat niet gewenst.

Gezien de aard en uitstraling van de bedrijfsactiviteiten die ontplooid worden ter plaatse van het perceel Hoenderstraat 7 op de woonomgeving is verdere uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten op het genoemde perceel niet wenselijk. Hiervoor zou het bedrijventerrein Aan de Fremme uitkomst kunnen bieden.



21. T. Frijns, Overweertstraat 93, 6004 XT Weert

Reactie van inspreker heeft betrekking op de adressen Termaar 51 en 51a, kadastraal bekend als sectie B, nummers 2085 en 2603.

- a. Inspreker vraagt om de mogelijkheid om de bestaande woning op het adres Termaar 51 te mogen splitsen, op te nemen in het bestemmingsplan.
- b. Voorts vraagt inspreker om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen voor uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten op het adres Termaar 51a.

Standpunt college:

- a. De woning op het adres Termaar 51 heeft ingevolge het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming "woondoeleinden" waarbinnen één woning is toegestaan. Binnen de bestemming woondoeleinden is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen die onder voorwaarden woningsplitsing mogelijk maakt. Het te splitsen gebouw dient binnen de door de provincie Limburg bepaalde rode contour te liggen. Het te splitsen gebouw dient een minimale inhoud van 750 m³ te hebben. De cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex dienen behouden te blijven. De totstandkoming van een goed woonklimaat in de te realiseren wooneenheden dient gegarandeerd te worden. Door de te realiseren woningen mag geen strijdigheid ontstaan met de planning zoals opgenomen in de "Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010" en er mag geen verstoring van de parkeerbalans in de omgeving ontstaan.

Deze criteria vloeien voort uit het bestemmingsplan wat niet onverlet laat dat meerdere criteria gelden voortvloeiend uit andere wetgeving. De afweging over het verlenen van een vrijstelling zal pas kunnen geschieden op basis van een concreet bouwplan.

- b. De bestemming "dorpsvoorzieningen verspreid" zoals in het voorontwerp bestemmingsplan is toegekend aan het restaurant op het adres Termaar 51a is gericht op het handhaven van de bestaande voorzieningen in hun huidige omvang die verspreid over de kern gelegen zijn. De voorzieningen dienen passend te zijn in de aangrenzende woonomgeving. Voorzieningen die verspreid gelegen zijn over de kern zijn veelal geruime tijd op de betreffende locaties gevestigd en liggen vaak tussen woonbebouwing in woonwijken. Het restaurant dat gevestigd is op het adres Termaar 51a is gelegen in een woonomgeving. Op basis van een concreet bouwplan kan te zijner tijd bekeken worden of een en ander planologisch aanvaardbaar en inpasbaar is.

De gemeente staat in beginsel positief tegenover het verzoek gezien de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Ten aanzien van de gewenste vrijstelling voor woningsplitsing zal bekeken worden of voldaan wordt aan de eerder genoemde voorwaarden. Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan kan een vrijstelling worden verleend. Voor een eventuele uitbreidingsmogelijkheid voor het restaurant geldt eveneens dat op basis van een concreet plan bekeken dient te worden of dit mogelijk is en er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

22. M. Bemelmans-Leenders, Sprinkstraat 46, 6269 AP Margraten

Inspreker geeft aan woonachtig te zijn aan de Sprinkstraat 46. Dit perceel grenst aan de locatie van de flats aan de Sprinkstraat. Inspreker geeft aan graag op de hoogte te worden gesteld van de verdere voortgang van de herontwikkeling van de locatie flats aan de Sprinkstraat. Tevens geeft inspreker aan dat de herontwikkeling een belemmering van vrij uitzicht, vrije lichtinval, vrije toegankelijkheid langsrij en achterlangs, een verminderd woongenot en vermindering van de waarde van de woning met zich meebrengt.

Standpunt college:

Ten aanzien van de herontwikkeling van de locatie van de flats aan de Sprinkstraat kan het volgende worden aangegeven. Voor de herontwikkeling zal zodra de plannen definitief zijn een aparte planologische procedure worden gevolgd, een artikel 19 WRO-vrijstellingsprocedure. Deze procedure is nog niet gestart. In het voorontwerp bestemmingsplan voor de kern Margraten is de bestaande situatie opgenomen. Gezien de stand van zaken omtrent de herontwikkelingsplannen is er voor gekozen deze ontwikkelingen niet in het voorontwerp bestemmingsplan mee te nemen. Indien inspreker wil reageren op de herontwikkelingsplannen is dit mogelijk in het kader van de vrijstellingsprocedure en/of in het kader van de te verlenen bouwvergunning.

Middels het bijhouden van de gemeentelijke publicaties in Heuvelland Actueel kan inspreker op de hoogte blijven van de stand van zaken en kan inspreker te zijner tijd reageren op de voorgenomen herontwikkelingsplannen.

23. M.J.M.G. Roijen, Termaar 24, 6269 AH Margraten

Voor het perceel Termaar 24 geeft inspreker aan dat binnen het bouwvlak dat op dit perceel is aangegeven in het voorontwerp bestemmingsplan er niet is voorzien in uitbreidingsmogelijkheden van het hoofdgebouw. Dit in tegenstelling tot de bij vele woningen geboden mogelijkheid om 4 meter uit te breiden aan de achterzijde van de woning.

Standpunt college:

De betreffende woning gelegen op het adres Termaar 24 heeft een bouwvlak met een diepte van 12 meter. Het perceel is echter dusdanig diep dat het bouwvlak aan de achterzijde van de woning vergroot kan worden tot 14 meter.

De plankaart zal op dit punt worden aangepast.

24. M.J.H. Faarts, Termaar 14, 6269 AH Margraten

Inspreker vraagt of op het perceel Termaar 14 een bouwvlak kan worden opgenomen die de mogelijkheid geeft voor de realisatie van een woning tussen de panden Termaar 12 en 14.

Standpunt college:

Op het betreffende perceel Termaar 14 is naast de bestaande winkelruimte een zijtuin gelegen waar inspreker graag wenst te komen tot de realisatie van een woning. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan aanwijzende de Bestemmingen in Hoofdzak" heeft het betreffende perceel de bestemming "Gronden bestemd voor woonwijken met alle daartoe nodige voorzieningen". Ten aanzien van het bouwen aan wegen is een profielaanduiding op de plankaart opgenomen waarin rooilijnen zijn aangegeven. Voor wat betreft de locatie en de bebouwde kom zijn geen profielaanduidingen opgenomen. Voor wegen waarvoor geen rooilijnen zijn opgenomen geldt dat de voorgevelrooilijn gelegen is op een afstand van 10 meter uit en evenwijdig gemeten aan de weg-as. Ingevolge artikel 9, 2^e lid, van de Woningwet, zijn de voorschriften van de bouwverordening van toepassing indien in het desbetreffende bestemmingsplan geen voorschriften zijn opgenomen, die hetzelfde onderwerp regelen, tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt. Dit betekent dat ten aanzien van de bouwmogelijkheden naast de wel in het bestemmingsplan aangegeven voorgevelrooilijn van 10 meter uit de weg-as, gekeken dient te worden naar de bouwverordening.

In de bouwverordening is aanvullend op hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld een aantal stedenbouwkundige bepalingen waaronder de ligging van de achtergevelrooilijn. Deze is gelegen op 15 meter uit de voorgevelrooilijn. Dus op 25 meter uit de as van de weg. Op de betreffende locatie is het in principe mogelijk om op basis van het vigerende bestemmingsplanregime een woning te realiseren. In het voorontwerp bestemmingsplan is deze mogelijkheid niet opgenomen. Uit stedenbouwkundig oogpunt is een nieuw te bouwen woning inpasbaar. De gemeente is in principe dan ook bereid de gevraagde bouwtitel in het bestemmingsplan op te nemen. Alvorens een bouwtitel opgenomen kan worden, is een aantal onderzoeken vereist. Indien uit nader onderzoek blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn, zal op het betreffende perceel een bouwvlak worden opgenomen.

De gemeente is in principe bereid aan het verzoek voor het opnemen van een rechtstreekse bouwtitel tegemoet te komen mits voor de vaststelling van het bestemmingsplan uit de benodigde uit te voeren onderzoeken blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.



25. Bouwcenter Jan Oprij b.v., Rijksweg 72, 6269 AD Margraten

Inspreker geeft aan het niet eens te zijn met de bestemming "bedrijfsdoeleinden met toegesneden bestemming" die gelegen is op het perceel dat behoort bij het Bouwcenter. De genoemde bestemming biedt een beperkte uitbreidingsmogelijkheid en houdt daarmee geen rekening met de marktsituatie en is te star en niet flexibel. Tevens wordt aangegeven door inspreker dat deze het niet eens is met het feit dat er geen andere soortgelijke bedrijfstakken zich op de locatie kunnen vestigen.

Standpunt college:

Het ter plaatse van het bedrijf geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan aanwijzende de Bestemmingen in Hoofdzaak". Het bedrijfsperceel bestaat uit twee locaties gelegen ten zuiden van de Rijksweg. Het betreft een locatie ten westen van de Sterre der Zeestraat en een locatie ten oosten van de Sterre der Zeestraat. De locatie ten westen van de Sterre der Zeestraat heeft momenteel de bestemming "Industrie- en handelsdoeleinden". De locatie ten oosten van de Sterre der Zeestraat heeft de bestemming "Woonwijken met alle daartoe nodige voorzieningen". Voorzover gelegen ten westen van de Sterre der Zeestraat past het huidige bedrijf binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het gedeelte van het bedrijf dat gelegen is ten oosten van de Sterre der Zeestraat past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat aan deze zijde van de Sterre der Zeestraat al geen uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn op basis van het geldende bestemmingsplan. In het voorontwerp bestemmingsplan hebben beide bedrijfslocaties een bedrijfsbestemming gekregen en zijn daarmee ingepast in het plan.

Binnen de bestemming "bedrijfsdoeleinden" is onderscheid gemaakt in twee typen bedrijfsbestemming. Het gaat daarbij om enerzijds de bestemming "bedrijfsdoeleinden" die gericht is op bestaande kleinschalige bedrijfspercelen binnen de woonkern. Daarnaast is de bestemming "bedrijfsdoeleinden met toegesneden bestemming" opgenomen. Deze bestemming is gericht op grootschalige bedrijfspercelen gelegen in de woonkern. Het gaat hierbij om bestaande bedrijven die qua schaal en maat afwijken van bedrijfslocaties en bedrijfsactiviteiten die passen binnen een door de functie wonen gedomineerde omgeving. Deze bedrijfsactiviteiten, die passen binnen de woonomgeving, zijn opgenomen in bijlage 1 van de tot het voorontwerp bestemmingsplan behorende voorschriften. Voor meer grootschalige bedrijven en bedrijven die qua aard en uitstraling niet passen binnen de woonomgeving is binnen de gemeente het bedrijventerrein "Aan de Fremme" gerealiseerd.

Aan de Rijksweg zijn twee bedrijven gelegen die een toegesneden bedrijfsbestemming hebben gekregen. Ten aanzien van deze bedrijven wordt gestreefd naar afbouw van de ter plaatse aanwezige bedrijfsactiviteiten door verplaatsing van de desbetreffende bedrijfsactiviteiten naar de vestigingen op het bedrijventerrein "Aan de Fremme". Om deze reden is niet voorzien in verdere uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie aan de Rijksweg.

In zijn algemeenheid biedt het voorontwerp bestemmingsplan naast ruimte voor ontwikkelingen ook een kader dat dient voor rechtsbescherming van inwonenden van de kern. Aangezien het bedrijf van inspreker gelegen is in de woonomgeving is een toegesneden bedrijfsbestemming opgenomen die verdere intensivering c.q. uitbreiding van bedrijfsactiviteiten die uit milieuhygiënisch oogpunt niet passen binnen de woonomgeving niet toestaat. In de milieuvergunning voor het bedrijf zijn voorschriften opgenomen waaraan het bedrijf zich zal dienen te conformeren. De milieuruimte die het bedrijf heeft is zeer beperkt.

Bij bedrijfsbeëindiging kan binnen de bestaande bedrijfsbebouwing een nieuw bedrijf worden gevestigd tot milieucategorie 2 mits de milieuhinder en parkeerdruk op de omgeving niet toeneemt. Dit betekent dat het in dat geval gaat om bedrijven die passen binnen een woonomgeving. Gezien de omvang van de bedrijven met een toegesneden bestemming is het niet wenselijk dat zich ter plaatse wederom grootschalige bedrijven vestigen. Hiervoor is het bedrijventerrein "Aan de Fremme" bedoeld. Verdere groei van de bedrijven met deze toegesneden bestemming dient dan ook plaats te vinden op het bedrijventerrein "Aan de Fremme".

De bestemming die gelegen is op het perceel waarop de inspraakreactie betrekking heeft "bedrijfsdoeleinden met toegesneden bestemming" zal niet worden gewijzigd. In het geval van concrete plannen is de gemeente bereid mee te denken om te komen tot maatwerkoplossingen.

26. Familie Koppers, Bernhardlaan 59, 6269 CX Margraten

Inspreker geeft een drietal reacties op het voorontwerp bestemmingsplan.

- a. Inspreker vraagt de bestemming "verkeersdoeleinden" bij het tenniscomplex aan de zijde van de weg In de Molt (tegenover Bernhardlaan 40) te wijzigen in "groenvoorzieningen" conform de huidige situatie.
- b. Inspreker is van mening dat de bestemming "recreatieve doeleinden" op de hoek Bernhardlaan/In de Molt te ver naar voren komt. Inspreker verzoekt ook hier de bestemming "groenvoorzieningen" op te nemen conform de huidige situatie.
- c. De voorschriften geven aan dat de goothoogte minimaal 2.60 meter en maximaal 3.20 meter mag bedragen. De wijze van meten geeft aan dat de hoogte gemeten dient te worden vanaf het dichtstbijzijnde maaiveld bij de voordeur. Aangezien de voordeur 70 centimeter hoger ligt dan het aansluitend maaiveld bevindt de goothoogte zich boven de maximale maat van 3.20 meter. Indien een kap gerealiseerd wordt, kan dit tot problemen leiden.

Standpunt college:

- a. Voor wat betreft de eerste reactie kan worden aangegeven dat ter plaatse in de huidige situatie een grasveldje gelegen is. De bestemming "verkeersdoeleinden" biedt naast ruimte aan voorzieningen ten behoeve van het verkeer ook ruimte voor groen ter aankleding van niet direct voor verkeer noodzakelijke gronden. Om deze reden past het huidige gebruik van de grond in de bestemming die gegeven is aan het betreffende perceel. Aangezien er ter plaatse geen parkeervoorzieningen zullen worden gerealiseerd zoals eerder sprake van was zal het betreffende grasveld in plaats van verkeersdoeleinden de bestemming groenvoorzieningen krijgen.
- b. Voor wat betreft het tweede punt kan worden ingestemd met het wijzigen van het deel van de bestemming "recreatieve doeleinden" voor zover dit dicht bij de Bernhardlaan ligt dan de bestemmingsgrens ter plaatse van de gebouwen, die horen bij het tenniscomplex, te wijzigen in de bestemming "groenvoorzieningen".
- c. Ten aanzien van de derde reactie die inspreker naar voren brengt, kan worden aangegeven dat de hoogte van een bouwlaag dient te liggen tussen de 2.60 meter en de 3.20 meter. In de wijze van meten zoals deze in de voorschriften zijn opgenomen, wordt aangegeven dat het om een hoogte ten opzichte van peil gaat. In de begripsomschrijving is de volgende definitie voor peil opgenomen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld aan de zijde van de hoofdtoegang van het gebouw.

Zoals in de reactie is aangegeven ligt de voordeur hoger ten opzichte van het aangrenzende maaiveld. De genoemde maximale maat van 3.20 meter betreft de hoogte van een bouwlaag. Ten aanzien van de goothoogte wordt in de voorschriften aangegeven dat deze niet meer mag bedragen dan de som van de hoogtes van de afzonderlijke bouwlagen waaruit het gebouw is opgebouwd, vermeerderd met 1,00 meter. Dit betekent dat de goothoogte in geval van een eenlaagse woning maximaal 4.20 meter mag bedragen. Ons inziens kan met de regeling die is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan worden volstaan.

Het voorontwerp bestemmingsplan zal zoals aangegeven in reactie op de door inspreker aangedragen punten a en b worden aangepast.



27. Drs. E.H.J. Heijnen, Julianalaan 9, 6269 CL Margraten

Inspreker geeft aan dat de onlangs verleende bouwvergunning voor een aanbouw niet in het bestemmingsplan is opgenomen. Gevraagd wordt de aanbouw op de plankaart op te nemen en de bouwgrens hierop aan te passen en het bijbouwvlak te vergroten.

Standpunt college:

Conform de wens van inspreker zal de vergunde en reeds in aanbouw zijnde uitbreiding van de woning aan de Julianalaan 9 op de plankaart worden opgenomen. Het bijbouwvlak zal eveneens worden aangepast op basis van de nieuwe situatie. Uitgangspunt hiervoor is het geldende bestemmingsplan "Korn Margraten". Het deel dat valt binnen de bestemmingszone "bebouwingsklasse E3" en gelegen is op meer dan 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens (conform de bebouwingsvoorschriften behorende bij bebouwingsklasse E3) zal binnen het bouwvlak worden opgenomen. Voor het overige zal het bijbouwvlak worden aangepast op de nieuwbouw.

De plankaart zal op basis van de vergunde aanbouw worden aangepast.

Verslag van de inspraakavond in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan "kern Margraten"

Datum: 22 november 2005, 19.00 uur te Margraten

Aanwezig: Wethouder mr. J.E.M. Custers
De heer ir. F.G.M. Van Ekert (Bureau van Ekert)
De heer ing. B.H.C. Weekers (Bureau Van Ekert)
Mevrouw mr. M.M.E. Wetzels (gemeente Margraten)
De heer ing. R.H.H.M. Geerards (gemeente Margraten)
Publieke tribune (zie bijgevoegde presentielijst)

1. Opening

De wethouder opent de vergadering om 19.00 uur en heet iedereen van harte welkom. Hij deelt mee dat de heren Van Ekert en Weekers van Bureau Van Ekert als opstellers van het voorontwerpbestemmingsplan aanwezig zijn om het plan toe te lichten middels een presentatie en om in de pauze eventuele vragen te beantwoorden. Daarnaast zijn mevrouw Wetzels en de heer Geerards van de gemeente aanwezig. Vragen kunnen ook aan hen gesteld worden.

Tevens geeft de wethouder aan dat naast de inspraakavond de gelegenheid bestaat om vrijelijk tussen 9.00 en 10.00 uur iedere werkdag de gemeente te bezoeken voor eventuele vragen. Na 10.00 uur is het mogelijk om telefonisch een afspraak te maken. Hiervoor kan contact worden opgenomen met de heer Geerards van de gemeente.

2. Inleiding door de wethouder

In 1996 is gemeente Margraten gestart met het project 'Actualisering bestemmingsplannen'. Op dat moment maakte de gemeente gebruik van circa 85 bestemmingsplannen. Herziening van deze plannen was nodig. Daarom heeft de Raad besloten om het aantal bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van Margraten terug te brengen tot circa 20 bestemmingsplannen en deze te actualiseren en flexibiliseren.

Inmiddels heeft dit geresulteerd in nieuwe bestemmingsplannen voor het Buitengebied, Sint Geertruid, Cadier en Keer en Mheer. Voor de kernen Bemelen, Banholt, Noorbeek en Eckelrade is reeds een start gemaakt met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Naar verwachting zal begin 2006 voor Scheulder, als laatste van de kernen, gestart worden met de voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan. Voor het bedrijventerrein Aan de Fremme is een apart bestemmingsplan opgesteld. Voor het gebied Heiligerweg is een apart bestemmingsplan gemaakt, met een uitwerkingsverplichting voor B en W. Voor wat betreft het Amerikaplein zal de toekomstige ontwikkeling middels een herziening van het bestemmingsplan of via een artikel 19 procedure mogelijk worden gemaakt.

De nieuwe bestemmingsplannen zijn uniform en transparant waarmee gestreefd wordt naar zo veel mogelijk rechtsgelijkheid. In 2001/2002 is gestart met de inventarisatie en nu is het voorontwerp bestemmingsplan door het college vrijgegeven voor vooroverleg en inspraak. In de periode tot en met 21 december kan eenieder zijn wensen en opmerkingen, zowel schriftelijk als mondeling, kenbaar maken bij de gemeente. De zaken die insprekers aandragen, worden van een gemeentelijk standpunt

voorzien, waarna het college vervolgens een beslissing zal nemen. Het bestemmingsplan zal op basis van de beslissing van het college worden aangepast tot een ontwerp bestemmingsplan. De indeling van de avond is als volgt. De heer Van Ekert zal aan de hand van een presentatie het bestemmingsplan toelichten. Vervolgens wordt een pauze ingelast met daarna de gelegenheid tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen door de aanwezigen. Ten behoeve van de verslaglegging circuleert een presentielijst waarop de aanwezigen wordt verzocht naam, adres en e-mailadres -voor zover aan de orde- te noteren. Een exemplaar van het verslag van de inspraakavond zal aan de op de lijst vermelde aanwezigen worden toegestuurd.

De wethouder geeft het woord aan de heer Van Ekert voor een toelichting op het bestemmingsplan. Er zal een audio-opname worden gemaakt van de avond ten behoeve van de verslaglegging.

3. Toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan en de procedure

De heer Van Ekert geeft een toelichting, aan de hand van een powerpoint-presentatie, op het voorontwerp bestemmingsplan. Daarbij zijn de volgende aspecten besproken.

Waarom een nieuw bestemmingsplan?

De huidige bestemmingsplannen in de kern Margraten dateren uit de periode van de vijftiger tot tachtiger jaren. Het nieuwe bestemmingsplan is erop gericht om duidelijkheid te scheppen voor burgers. De vele bijzondere en vaak specifieke regelingen van de huidige verouderde bestemmingsplannen brengen weinig gelijkheid met zich mee. Daardoor kunnen in de praktijk situaties ontstaan waarbij de één wel een woninguitbreiding mag realiseren en de ander niet. Het nieuwe bestemmingsplan is erop gericht om juist rechtsgelijkheid te scheppen door voor de gehele kern een uniforme regeling te hanteren, die tevens aansluit op de regeling die in de bestemmingsplannen voor de overige kernen wordt gehanteerd. Op basis van deze uniformiteit en het streven naar duidelijkheid voor de burger is gekozen de bestemmingsplannen ook digitaal raadpleegbaar te maken.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft voor de burger voordelen doordat nu snel gezien kan worden wat mag en wat niet ten aanzien van gebruik en bouwen. Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ruimere mogelijkheden in vergelijking met de vroegere bestemmingsplannen die tot op heden gelden in de kern.

Voor de gemeente betekent het nieuwe bestemmingsplan een volgende stap in de actualiseringsronde van bestemmingsplannen in de gemeente. De actualisering is noodzakelijk aangezien de plannen elke 10 jaar geactualiseerd dienen te worden. Tevens betekent het nieuwe plan dat de rechtsongelijkheid voor wat betreft bouwmogelijkheden wordt opgeheven en voor iedereen nagenoeg dezelfde regels gaan gelden. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met een accentverschuiving van nieuwbouwplannen naar verbouwplannen. Meer handhavings- en sturingsbeleid wordt mogelijk gemaakt doordat een actuele uniforme regeling wordt toegepast. De creativiteit ten aanzien van de uitleg van regels wordt hiermee ingeperkt en dat schept duidelijkheid. Het nieuwe bestemmingsplan is zo ingericht dat een betere interne en externe informatievoorziening mogelijk wordt gemaakt. Eenduidige regelgeving en het op termijn digitaal ontsluiten van de plannen via het internet biedt hiervoor verdere mogelijkheden en maakt bestemmingsplannen transparanter en toegankelijk voor burgers.

Algemeen

Als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bestemmingsplan van Sint Geertruid genomen dat als eerste nieuwe plan naar aanleiding van het actualiseringstraject is opgezet. Dat wil zeggen dat de opzet van de verschillende plannen voor de kernen op elkaar aansluit. Hiervoor is gekozen vanuit het oogpunt van rechtszekerheid. Het bestemmingsplan heeft grotendeels een beheersmatig karakter, wat wil zeggen dat zoveel mogelijk de bestaande situatie wordt vastgelegd. Voor de uitbreidingslocatie Heiligerweg is een apart bestemmingsplan opgesteld. Dit geldt eveneens voor het bedrijventerrein Aan de Fremme. Gezien de stand van zaken omtrent een aantal ontwikkelingen in de kern, welke nog geen definitieve concrete plannen heeft opgeleverd, zijn deze niet meegenomen in dit bestemmingsplan maar is volstaan met het vooralsnog conserveren van de bestaande situatie.

Een nieuw bestemmingsplan

Het plangebied waarop het voorontwerpbestemmingsplan betrekking heeft, is gebaseerd op de plangrenzen die voortvloeien uit het bestemmingsplan buitengebied (1^e en 2^e herziening), Heiligerweg en Aan de Fremme. Hiermee sluit de plangrens niet overal aan op de provinciale contour, maar wordt deze globaal wel gevolgd.

Het nieuwe bestemmingsplan "kern Margraten" vervangt de tot op heden 10 vigerende bestemmingsplannen die dateren van de jaren '50 tot '80. Tevens wordt het bestemmingsplan Schinkepoort geïntegreerd in het plan voor de kern. Het nieuwe plan heeft als voordeel dat er meer mogelijkheden geboden worden dan in de vroegere bestemmingsregelingen. Tevens wordt door een heldere eenduidige set voorschriften beter inzichtelijk wat wel en niet kan, qua gebruik en bouwen. De actualisering was nodig gezien de ouderdom van de vigerende regelingen. Door voor de gehele kern dezelfde uniforme voorschriften te hanteren wordt voor wat betreft bouwmogelijkheden de heersende rechtsongelijkheid opgeheven. Het beleid om meer flexibiliteit aan te brengen in de mogelijkheden die het plan biedt is vertaald in de voorschriften die zijn afgestemd op de eisen van deze tijd.

De structuur van Margraten

De oorspronkelijke kern is ontstaan als pleindorp op een splitsing van wegen. De oude kern is gelegen rond de Pastoor Brouwersstraat, Sprinkstraat en de Hoenderstraat. In dit gebied waren de belangrijkste voorzieningen gelegen en van hier uit liepen wegen richting andere buurtschappen en kernen in de omgeving. De ontwikkeling van de kern vond lange tijd plaats door verdichting van de aanwezige lintbebouwing. Pas na de oorlog is begonnen met meer projectmatige uitbreidingen van de kern. Door de ligging van de Rijksweg heeft de kern zich enkel ten noorden van deze weg ontwikkeld. Het cultuurhistorisch waardevolle karakter van dit gebied heeft in het plan geleid tot een dubbelbestemming waarin de bescherming van deze waarden mede is geregeld.

Wonen

Toekomstige ontwikkelingen voor zover niet dermate concreet dat deze ingepast kunnen worden, zijn buiten het plan gelaten. Voor het toekomstige uitbreidingsgebied Heiligerweg zal te zijner tijd een uitwerkingsplan worden opgesteld. Het in ontwikkeling zijnde plan Schinkepoort is overgenomen in het plan voor de kern. Voorts zijn in het plan de vigerende bouwtypen opgenomen, de onbenutte bouwplaatsen. Naast de genoemde woningbouwmogelijkheden die al dan niet in het plan zijn opgenomen, zijn er mogelijkheden om grote historische bouwvolumes op te splitsen in meerdere woningen, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Hierbij staat het behoud van het historische en waardevolle karakter voorop.

Verkeer

De voornaamste doorgaande routes in Margraten worden gevormd door de Rijksweg en de Eijkerweg, -straat/Pastoor Brouwersstraat. De overige straten in de kern kennen voornamelijk bestemmingsverkeer. De woonwijken zijn of zullen worden ingericht als 30-km-gebied. Dit om zowel de verkeersveiligheid als de belevingswaarde in de woongebieden te vergroten.

Toerisme en recreatie

Zowel de aanwezigheid van een cultuurhistorisch waardevol centrumgebied alsmede het landschap waarin de kern gelegen is, maken Margraten tot een aantrekkelijke plaats voor toeristen en recreanten. Toerisme zorgt voor een vergroot draagvlak voor voorzieningen in de kern, wat ook van belang is in het kader van het behoud van deze functies.

Voorzieningen

De bestaande voorzieningen in de kern zijn in het plan vastgelegd. In de voorschriften is hierbij de flexibiliteit ingebouwd dat functies in het centrum onderling uitwisselbaar zijn en dat m.n. binnen de bestemming dorpsvoorzieningen geconcentreerd de mogelijkheden ruim zijn. De meeste voorzieningen zijn geconcentreerd in het centrumgebied van Margraten. Ontwikkelingen rond het Amerikaplein zijn voor het voorzieningenniveau en de inrichting van het centrumgebied van belang, maar zijn nog niet in dit plan meegenomen. Door de veranderende bevolkingssamenstelling en veranderingen in leefstijlen is het bestemmingsplan erop gericht het huidige voorzieningenniveau te behouden. De genoemde flexibiliteit in uitwisselbaarheid van voorzieningen is erop gericht tegemoet te kunnen komen aan wisselende behoeften en wensen van zowel uitbaters van voorzieningen als van bewoners.

Voor wat betreft de regeling van de voorzieningen is onderscheid gemaakt in dorpsvoorzieningen geconcentreerd in het centrumgebied en dorpsvoorzieningen die verspreid gelegen zijn over de kern. De voorzieningen in het centrumgebied kennen derhalve een grotere mate van flexibiliteit. Daarbuiten is de bestaande situatie c.q. functie vastgelegd.

Agrarische bedrijven

Aan de agrarische bedrijven die nog in de kern aanwezig zijn, is de ontstaansgeschiedenis van het dorp af te lezen. In het bestemmingsplan zijn nog drie agrarische bedrijven als zodanig aanwezig en bestemd. Het gaat om bedrijven die nauwelijks omgevingsbelastend zijn. Het bestemmingsplan is erop gericht dat deze bedrijven hun huidige activiteiten kunnen voortzetten. Indien een bedrijf stopt, is het mogelijk de bestemming te wijzigen in woondoeleinden. Onder bepaalde voorwaarden zijn dan meerdere woningen te realiseren.

Overige bedrijven

Voor wat betreft de overige bedrijven in de kern zijn deze ondergebracht in een bedrijfsbestemming die de bestaande bedrijven positief bestemd. Aan de hand van bedrijfsbezoeken is onder andere de uitbreidingsbehoefte bij bedrijven geïnventariseerd. Waar mogelijk is met de wensen van de bedrijven rekening gehouden in het bestemmingsplan, mits passend binnen de bestaande woonomgeving. De bestemming is in eerste instantie gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteit voor zover passend binnen de woonomgeving. Indien een bedrijf stopt of verplaatst wordt, bestaat de mogelijkheid om de bestemming van het betreffende perceel te wijzigen in "woondoeleinden" of om ter plaatse een nieuw bedrijf te vestigen dat past binnen de woonomgeving. Voor dit laatste is in het bestemmingsplan een toegesneden lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen in de categorieën 1 en 2 die in dat geval toegestaan zijn. De bedrijfsbestemming is in het bestemmingsplan opgesplitst in de bestemming "bedrijfsdoeleinden" en de bestemming "bedrijfsdoeleinden met toegesneden bestemming". Voor bedrijfspercelen waarvoor op termijn gestreefd wordt naar een afbouw van de activiteiten op die locaties, is een toegesneden bestemming, op basis van het huidige bedrijf, opgenomen. Indien deze bedrijven verplaatst worden dan wel zullen stoppen dient goed afgewogen te worden wat wel en niet kan op de betreffende percelen die door hun omvang van grote invloed zijn op de woonomgeving. De toegesneden bestemming maakt het derhalve mogelijk dat hier een goede afweging mogelijk wordt voor de toekomstige bestemming c.q. invulling van dergelijke bedrijfspercelen.

Milieu-aspecten/-zonerings

In het bestemmingsplan wordt ingegaan op de milieu-aspecten die van invloed zijn op de bestaande woonomgeving en op mogelijke ontwikkelingen in de toekomst. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld het aspect geluid dat met name langs de Rijksweg en de Eykerstraat/-weg speelt. Daarnaast spelen aspecten als luchtkwaliteit en externe veiligheid voor de kern Margraten een rol.

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie en cultuurhistorie is een belangrijk onderwerp dat vaak onderbelicht blijft. Cultuurhistorie is bepalend voor de identiteit van een kern. Om deze reden is in het bestemmingsplan hier ook nadrukkelijk aandacht aan besteed. Tevens is het bestemmingsplan erop gericht om de aanwezige karakteristiek en cultuurhistorische waarden te respecteren c.q. behouden. Om deze reden is een gebied aangewezen dat als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt. Hiervoor geldt naast de voorschriften per bestemming een extra regeling ter bescherming van de aanwezige waarden. Het betreft hier met name de Rijks- en gemeentelijke monumenten en de samenhang daartussen.

Juridische regeling (vb. woondoeleinden)

Tenslotte wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de plankaart is opgebouwd. Aangegeven wordt dat er sprake is van een combinatie met vlakken die laten zien waar wat kan. De kleur van het vlak refereert aan de bestemming c.q. het toegestane gebruik van het perceel. Vervolgens zijn op het perceel een bouwvlak en een bijbouwvlak gelegen. Het bouwvlak dat dik omlijnt is, geeft aan waar de hoofdbouw gesitueerd is en mag worden. Achter de hoofdbouw bevindt zich een gearceerd vlak dat het gebied markeert waar bijgebouwen opgericht kunnen worden.

Voor het bouwvlak is uitgegaan van de vuistregel van ongeveer 4 meter uitbreidingsruimte tot een diepte van maximaal 14 meter. Dit betekent dat in principe (afhankelijk van de precieze situatie op het betreffende perceel) het hoofdbouw uitgebreid mag worden tot een diepte van 14 meter. In dit gebied kan in principe, mits stedenbouwkundig verantwoord, in twee bouwlagen gebouwd worden.

Voor wat betreft het bijbouwvlak mag in maximaal 1 bouwlaag gebouwd worden. Dit deel van het perceel mag voor maximaal 40% bebouwd worden tot een maximum van 60 m2 aan bijgebouwen. Mocht 60 m2 meer dan 40% van het bijbouwvlak beslaan, bijvoorbeeld in het geval van kleinere percelen, dan mag 50% bebouwd worden van het bijbouwvlak. Voor het overige sluit het bestemmingsplan ook aan op de Woningwet en is natuurlijk het oprichten van vergunningsvrije bouwwerken voor zover de Woningwet dit toelaat ook toegestaan.

De voorzitter schorst de vergadering om 19.35 uur voor de duur van 15 minuten.

De voorzitter heropent de vergadering om 19.50 uur.

4. Vragen/opmerkingen aanwezigen

De wethouder stelt voor om de vragenronde te beginnen met het beantwoorden van vragen van aanwezigen. Hij geeft aan dat het vanavond met name de bedoeling is vragen over de grote lijnen van het bestemmingsplan te beantwoorden. Voor vragen in detail over de eigen woning of perceel kan beter een afspraak worden gemaakt met de heer Geerds.

Inspraakreactie 1:

De heer De Graaf vraagt of de uitbreidingsmogelijkheid van de hoofdbouw van woningen tot 14 meter diep voor alle woningen in de kern geldt. Bij twee-onder-één-kapwoningen zou dit tot ongewenste situaties kunnen leiden als bijvoorbeeld de ene woning wel tot 14 meter uitgebreid wordt in twee bouwlagen en de naastgelegen woning niet.

De heer Van Ekert geeft aan dat per perceel maatwerk geleverd moet worden. De maat van 14 meter is enkel een vuistregel. Deze maat kan op sommige plaatsen afwijken van de vuistregel van 14 meter afhankelijk van ligging en perceelsgrootte. Aan "gezonde" woningen zitten grenzen onder meer voor wat betreft licht- en luchttoetreding. Op basis hiervan is de maat van 14 meter gekozen als richtlijn. Er zal ook gekeken moeten worden naar de individuele kwaliteit en gebruikswaarde per woning. Ook ter bescherming van burens zijn beperkingen opgenomen in het bestemmingsplan. Naast het bestemmingsplan zal ook aan het Bouwbesluit getoetst dienen te worden in geval van concrete bouwplannen. Daarnaast is er altijd de mogelijkheid om te reageren op eventuele concrete bouwplannen.

Inspraakreactie 2:

Namens het kerkbestuur merkt **de heer Frantzen** op dat in het vigerend bestemmingsplan de begraafplaats qua bestemmingsvlak en daarmee qua uitbreidingsmogelijkheden groter is dan zoals in het voorontwerpbestemmingsplan dat nu voorligt, is opgenomen.

Mevrouw Wetzels geeft aan dat het betreffende perceel niet in eigendom is van het kerkbestuur en in gebruik is als tuin bij de woning aan de Eijkerstraat 11. Dit is de reden waarom op het betreffende perceel de bestemming "woondoeleinden" is gelegd. De gemeente verneemt het uiteraard graag indien er afspraken zijn tussen de eigenaar van de gronden en het kerkbestuur.

De heer Frantzen geeft aan dat er op dit moment geen afspraken zijn met de eigenaar van de betreffende gronden.

Inspraakreactie 3:

Door **de heer Essers** wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan enerzijds conserverend van aard zou zijn en anderzijds ook toekomstgericht. Het Amerikaplein en de ontwikkelingen hieromtrent zijn niet in dit plan meegenomen. Gevraagd wordt waarom de eerste ideeën/plannen niet in het voorontwerpbestemmingsplan zijn meegenomen. Dit betekent dat het plan straks weer gewijzigd moet worden. De heer Essers geeft aan dat er wel al plannen ter inzage liggen voor de ontwikkelingen aan de Sprinkstraat maar deze zijn eveneens niet verwerkt in het bestemmingsplan. Hij vraagt of de ontwikkelingen in concretere of minder concrete vorm niet in het bestemmingsplan verwerkt kunnen worden.



De wethouder geeft aan dat die vraag wel degelijk een rol heeft gespeeld. Wat nemen we wel op en wat nemen we niet op in het bestemmingsplan? Er dienen zich met enige regelmaat nieuwe ontwikkelingen aan. Het bestemmingsplan voor Margraten heeft nu reeds een doorlooptijd van één tot anderhalf jaar. Indien er steeds nieuwe ontwikkelingen meegenomen moeten worden, zal dit vertragend werken. Ergens moet een grens getrokken worden. Nieuwe initiatieven zullen als separaat plan of middels een artikel 19-procedure gerealiseerd kunnen worden. Het college heeft de afweging gemaakt om het plan niet onnodig te vertragen en daarmee de huidige rechtsongelijkheid (vanwege de verschillende bestemmingsplanregelingen in de kern) zo snel mogelijk gelijk te trekken. Ten aanzien van de genoemde ontwikkelingen zijn sommige zaken nog niet uitgekristalliseerd. Indien dit nu in het bestemmingsplan zou worden opgenomen, kan het zijn dat het uiteindelijk toch anders gerealiseerd zal gaan worden en het plan alsnog aangepast zou moeten worden. Of er zal een andere procedure voor deze ontwikkelingen gevolgd moeten worden. Ten aanzien van het Amerikaplein en de ontwikkelingen hieromtrent zullen begin volgend jaar wat grotere stappen gezet gaan worden. Dit betekent onder meer het verkrijgen van draagvlak onder de direct betrokkenen en vervolgens zal de bevolking in kennis gesteld gaan worden van de precieze plannen. Indien het bestemmingsplan, door onvoorziene omstandigheden, ernstig vertraagd zou gaan worden, zouden de toekomstige ontwikkelingen alsnog meegenomen kunnen worden. Maar de toekomstige ontwikkelingen mogen niet de remmende factor vormen in de voortgang van de bestemmingsplanprocedure die nu is ingezet en het daarmee samenhangend streven naar rechtsgelijkheid voor de inwoners van Margraten.

De heer Essers voegt aan zijn eerdere opmerking toe dat ook het oude veilingterrein in het voorliggende bestemmingsplan is bestemd terwijl volgens de heer Essers iedereen op de hoogte is van het feit dat de situatie op het terrein zal wijzigen. Hij vraagt of er niet voor wat betreft de ontwikkelingslocaties een uitsnede uit het voorontwerpbestemmingsplan gehaald had kunnen worden zodat deze locaties niet in dit plan zouden worden bestemd volgens de huidige situatie.

De plannen aan bijvoorbeeld de Sprinkstraat hadden meegenomen kunnen worden indien ze al helder en uitgewerkt genoeg zouden zijn, geeft **mevrouw Wetzels** aan. Ook voor wat betreft het veilingterrein is de toekomstige situatie erg onzeker. Zolang plannen nog niet concreet genoeg zijn, is besloten om deze vooralsnog niet in het bestemmingsplan mee te nemen en de bestaande situatie als zodanig te regelen c.q. vast te leggen in dit bestemmingsplan. Door het als "witte vlek" op te nemen blijft namelijk de oude vigerende regeling van kracht, wat niet wenselijk is.

Inspiraakreactie 4:

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan zouden bedrijven in de kern individueel benaderd worden, merkt **de heer Blezer** op. Hij geeft aan dat er bij hem bij zijn weten niemand is langs geweest.

Mevrouw Wetzels zegt dat in 2002 bij de voorbereiding voor het opstellen van het bestemmingsplan een bedrijveninventarisatie heeft plaatsgevonden waarbij alle bedrijven bezocht zijn. Dus als het goed is, is ook het bedrijf van de heer Blezer bezocht.

De wethouder geeft aan dat de gemeente uitzoekt of de heer Blezer zijn bedrijf bezocht is.

De heer Van Laar geeft ook aan niet te weten of zijn bedrijf bezocht is.

Indien blijkt dat beide bedrijven niet bezocht zijn, vervolgt **de wethouder**, dan wordt dit alsnog gedaan.

Snel onderzoek levert tijdens de avond nog de wetenschap op dat beide bedrijven in januari 2002 tijdens de inventarisatieronde inderdaad bezocht zijn. Er wordt afgesproken dat indien er eventuele veranderingen tussentijds zijn opgetreden, deze telefonisch aan de gemeente zullen worden doorgegeven.

De heer Van Laar vraagt of van het bedrijfsbezoek ook een verslag is gemaakt.

De heer Weekers geeft aan dat er enquêteformulieren zijn opgemaakt die in het dossier van bureau Van Ekert aanwezig zouden moeten zijn. De enquête diende als onderlegger om te zien wat de wensen dan wel toekomstplannen zijn van de verschillende bedrijven.

De heer Van Laar zou graag een kopie krijgen van het verslag c.q. enquêteformulier dat destijds is opgesteld.

De heer Weekers geeft aan dit op te zullen zoeken en een kopie via de gemeente aan de heer Van Laar toe te zenden.

De heer Blezer neemt telefonisch contact op en heeft eveneens verzocht om het enquêteformulier van het bedrijfsbezoek.

Inspraakreactie 5:

In reactie op de splitsing tussen de bestemmingen "bedrijfsdoeleinden" en "bedrijfsdoeleinden met toegesneden bestemming" vraagt **de heer Frantzen** waarom dit onderscheid is aangebracht en of er hierdoor geen sprake is van ongelijkheid.

De heer Van Ekert geeft aan dat kleinere bedrijven zich kenmerken door een grotere mate van dynamiek en kleinere omvang en mede hierdoor makkelijker uit te wisselen zijn met andere functies. Grotere bedrijven zijn bij vertrek minder makkelijk uitwisselbaar. Bij vertrek van zo'n bedrijf in combinatie met een meer vrijblijvende bestemmingsplanregeling zouden milieu- en omgevingsbelastende bedrijven hiervoor terug kunnen komen. In verband met het bewaken van de omgevings- en ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk dat de gemeente de regie in eigen hand kan houden. Dit om bij grootschalige veranderingen met betrekking tot de bedoelde bedrijven aan tafel te zitten en te kunnen bekijken en afwegen wat verantwoord is. De keuze voor onderscheid is gelegen in een insteek van zorgvuldigheid of wel het betreft bij de toegesneden bedrijfsbestemming maatwerk over wat wel en niet mogelijk is. De gemeente heeft bij grootschalige veranderingen een grote verantwoordelijkheid over wat er na deze veranderingen met de locatie gebeurt.

Inspraakreactie 6:

De heer De Graaf geeft aan dat de gemeentelijke welstandsnota zal worden herzien. Er is gesproken over het afschaffen van een stuk welstandstoetsing. Hij vraagt zich af of dit zal leiden tot Belgische taferelen. Wordt hiermee niet te veel vrijheid gecreëerd waardoor kwaliteit verloren kan gaan?

De wethouder geeft aan dat de raad inderdaad een motie heeft ingediend voor een versoepeling van de welstandstoetsing. De raad heeft de opdracht gegeven aan het college om februari 2006 met een voorstel te komen over de wijze waarop dit aangepakt kan worden. Een en ander zal later wel gevolgd worden door een evaluatie. De wethouder benadrukt de kansen die een dergelijke versoepeling biedt en die tegemoet komt aan de wens tot verminderde regelgeving. Het bijvoorbeeld vrijlaten van de welstandstoets voor plannen die zijn opgesteld door gekwalificeerde architecten zou de vrijheid die geboden wordt bijvoorbeeld kunnen kanaliseren. Het versoepelen van de welstandstoetsing geldt overigens niet binnen de beschermde dorpsgezichten.

Inspraakreactie 7:

De heer Lacroix merkt op dat de garage die hij gerealiseerd heeft op zijn perceel, en waarvoor vergunning is afgegeven, niet op de plankaart staat aangegeven.

De ondergronden die gebruikt zijn voor het opstellen van de plankaart worden periodiek geactualiseerd door het kadaster, aldus **mevrouw Wetzels**. Bijgebouwen die achter op het perceel gelegen zijn, worden niet altijd geactualiseerd. De garage op het perceel Termaar 13 kan alsnog op de plankaart worden ingetekend.

5. De bestemmingsplanprocedure

De wethouder geeft aan dat er van de inspraakavond een verslag zal worden gemaakt dat in maart – afhankelijk van de ingekomen inspraakreacties – in de raad behandeld zal worden. Tegelijkertijd zal een eindverslag van de inspraak, waarbij wordt gereageerd op de ingebrachte inspraakreacties, worden behandeld.

De heer Van Ekert geeft aan dat het bestemmingsplan haar vervolg zal krijgen door het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage te leggen. Alvorens dit gebeurt, zullen de ingekomen inspraakreacties behandeld worden en zal bekeken worden of het plan naar aanleiding van deze

reacties verdere aanpassing of aanscherping behoeft. Binnen de termijn van 6 weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, kunnen door eenieder zienswijzen worden ingediend op het plan. Nadat de termijn van 6 weken is verstreken zal het plan ter vaststelling aan de raad worden aangeboden tezamen met de ingediende zienswijzen. Vervolgens zal na vaststelling het plan aan de provincie worden toegezonden. Indien reeds zienswijzen bekend gemaakt zijn bij de gemeente kunnen nu bedenkingen tegen het plan bij de provincie worden ingediend. Vervolgens bestaat nog de mogelijkheid, indien reeds eerder zienswijzen en bedenkingen kenbaar gemaakt zijn, bezwaar tegen het plan te maken bij de Raad van State.

De inspraak en ter inzage legging zoals deze nu plaatsvindt, voordat een ontwerpplan wordt vastgesteld, is bedoeld om eventuele hiaten in het bestemmingsplan te traceren en, indien nodig, te kunnen aanpassen zonder dat hierdoor het plan onnodig vertraagd wordt en termijnen niet gehaald kunnen worden. Deze inspraakronde kan gezien worden als het in een vroeg stadium van de planvorming betrekken van burgers alvorens de officiële procedure van start zal gaan.

6. Sluiting

Met dank aan alle aanwezigen sluit de wethouder rond 20.30 uur de vergadering en geeft aan dat tot en met 21 december eenieder zijn inspraakreactie aan de gemeente kenbaar kan maken.

Bijlage

Presentielijst inspraakavond 22 november 2005 voorontwerpbestemmingsplan "kern Margraten"

<u>Naam</u>	<u>Adres</u>	<u>Postcode</u>	<u>Woonplaats</u>
B. Gillissen	Van Schaluynhofstraat 23	6269 DC	Margraten
E. Marx	Sprinkstraat 7	6269 AM	Margraten
J. Marx	Demertstraat 34	6227 AR	Heer
G. Schyns-Janssen	Hoenderstraat 20	6269 BS	Margraten
M. Roijen-Thomassen	Concordiastraat 15	6269 GA	Margraten
J. Blezer	Hoenderstraat 13	6269 BS	Margraten
G. Frantzen	De Koningswinkel 7	6269 BR	Margraten
P. de Graaf	President Kennedystraat 3	6269 CA	Margraten
W.J.H. Lacroix	Termaar 13	6269 AE	Margraten
J. Van Laar	Hoenderstraat 7	6269 BS	Margraten
T. Duysengs	Termaar 57	6269 AG	Margraten
J. Essers	Sprinkstraat 20	6269 AP	Margraten
drs. P.J.C. Magermans	Sprinkstraat 45	6269 AM	Margraten
J.J. Magermans	Sprinkstraat 45	6269 AM	Margraten
M. Peek-Lemmerlijn	President Kennedystraat 19	6269 CA	Margraten
M. Weerts	Scheuldersteeg 36	6269 BG	Margraten
L. Souren	President Kennedystraat 11	6269 CA	Margraten



