

Aan de gemeenteraad

1. Vermelding onderwerp en beslispunten

1. Vaststelling bestemmingsplan 'Woningen Op den Dries/Bourgogne'
2. Afzien van het vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a t/m c van de Wet ruimtelijke ordening.

2. Doel van het raadsvoorstel en samenvatting

Het bestemmingsplan 'Woningen Op den Dries/Bourgogne' vast te stellen.

3. Inleiding

Op verzoek van Janssen De Jong Projectontwikkeling B.V., gevestigd te Son en Breugel heeft adviesbureau Tonnaer het bestemmingsplan 'Woningen Op den Dries/Bourgogne' opgesteld.

Het agrarisch bedrijf aan Op den Dries 4 te Mesch is verplaatst naar een locatie aan de Plets gatweg in het buitengebied. Op de vrijkomende locatie wordt, rondom de te handhaven bedrijfswoning die wordt omgezet in een burgerwoning, voorzien in de bouw van 4 nieuwe woningen aan Op den Dries en Bourgogne. De agrarische bouwkaavel aan Op den Dries 4 is in het vigerend bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis' middels een koppelteken gekoppeld aan de agrarische bouwkaavel ter plaatse van de Bovenstraat 1a. Op deze locatie zijn ruimtelijk geen wijzigingen voorzien. De bestemming wordt hier alleen gewijzigd naar 'Wonen'.

De situatie is kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie K, perceelnummers 261 en 262 (Op den Dries 4) en gedeeltelijk perceelnummers 996 (ter plaatse van Bovenstraat 1a), 369 en 174 (ter plaatse van de nieuwe bestemming 'Verkeer').

Het planvoornemen maakt de realisatie van 4 nieuwe woningen mogelijk. De 4 woningen zullen ten zuiden en ten oosten van de bestaande bedrijfswoning gesitueerd worden. Ten zuiden van de bestaande woning is 1 vrijstaande woning voorzien, gelegen aan en ontsloten via de Bovenstraat en zijdelings grenzend aan de Voer. Momenteel is voor 3 woningen nog geen concrete inrichting voorhanden. Zodra de woningen middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt, kan een concrete inrichting worden gemaakt. Dan zal ook duidelijk zijn hoe de bouwpercelen eruit komen te zien.

De voormalige gemeente Eijsden heeft per brief d.d. 9 november 2010 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan woningbouw ter plekke. Gelet op de omvang en ligging van de locatie in relatie tot de stedenbouwkundige en landschappelijke omgeving werd de realisering van maximaal 4 grondgebonden woningen, of de realisering van 4 bouwkaavels hiervoor, aanvaardbaar bevonden. Het plan maakt onderdeel uit van het op



19 juni 2012 door de raad vastgestelde Woningbouwprogramma van de gemeente Eijsden-Margraten 2012-2022.

Het bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis' en heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch bouwblok' naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 21 juni 2012 tot en met woensdag 1 augustus 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Percelen in eigendom van gemeente

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie K, nrs. 369 (ged.) en 174 (ged.), die eigendom zijn van de gemeente, gewijzigd van de bestemming 'Agrarisch bouwblok' in de bestemming 'Verkeer'. Dit op verzoek van de gemeente. In het kader van een eventuele reconstructie van de weg is de gemeente er bij gebaat als het eigendom van de gemeente nu middels deze bestemmingplanherziening de bestemming 'Verkeer' krijgt. De gemeente heeft er niets aan als twee kleine strookjes van het agrarisch bouwblok blijven bestaan. Bovendien zijn in de stroken molgoten, trottoirs en straatmeubilair gelegen c.q. aanwezig. De bestemming 'Agrarisch bouwblok' van de agrarische bouwkaavel op het adres Op den Dries 4 geldt ook voor de percelen van de gemeente.

Met de heer L.J.T.G. Pinckaers, wonende aan de Bovenstraat 1, is een bruikleenovereenkomst gesloten voor de strook aan de linkerzijde. Deze strook maakt onderdeel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie K, nr. 174.

4. Relatie met bestaand beleid, beleidsvisie en kaderstelling

N.v.t.

5. Motivering van het voorstel en de kaders, die de Raad ter zake zou kunnen hanteren

5.1 Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan is nogmaals doorlopen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn diverse wijzigingen aangebracht. De wijzigingen zijn in een aparte bijlage (**bijlage 1**) opgenomen.

5.2 Planschadeovereenkomst

Er is een aparte planschadeovereenkomst afgesloten.

5.3 Limburgs Kwaliteitsmenu - rode contour

Twee meest oostelijk gelegen delen van het plangebied Op den Dries zijn gelegen buiten de rode contour zoals vastgelegd door de provincie Limburg.

Op 4 april 2012 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de rayonplanologen van de provincie, de heer R. Jaspars en mevrouw M. Kavouras-Knols en de heer M. van Herk en de regiomanager van Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.

In samenspraak is voorgesteld om het bouwvlak Op den Dries groter te maken ook al komt hierdoor een groter deel van het bouwvlak buiten de rode contour te liggen. Dit om meer ruimte en flexibiliteit aan het plan te kunnen bieden; de mogelijkheden niet te beperken. In dit overleg is overeengekomen dat in onderhavig bestemmingsplan een voorwaardelijke bepaling moet worden opgenomen.

De voorwaardelijke bestemming is opgenomen in artikel 4.2.1 onder a van de planregels, met een verwijzing naar artikel 11.1 zodat voldaan dient te worden aan het Limburgs Kwaliteitsmenu danwel het gemeentelijk Kwaliteitsmenu (als dit is vastgesteld), indien het bouwplan voorziet in nieuwe woningen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – rode contour'.

Dit houdt in dat een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen alleen verleend kan worden indien is voorzien in een kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in het Limburgs kwaliteitsmenu danwel het gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Dit betekent dat in het kader van het bestemmingsplan geen actie ondernomen hoeft te worden. Dit hoeft pas indien een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend voor het bouwen buiten de rode contour.

De verplichting om te voldoen aan het Limburgs Kwaliteitsmenu danwel het gemeentelijk Kwaliteitsmenu is ook opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer (zie ook financiële en personele aspecten). Tevens is hierin opgenomen dat de realisatie van een kwaliteitsverbetering voor aanvang van de bouw binnen de wro-zone - rode contour privaatrechtelijk moet zijn geregeld.

5.4 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Bovendien moet bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek worden gedaan om de financiële haalbaarheid ervan aan te tonen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Uit het ten behoeve van het voorgenomen woningbouwplan in 2008 uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de bodem ter plaatse verontreinigd is. Het onderzoek is echter gedateerd. Het bodemonderzoek dient dan ook te worden geactualiseerd en zal worden uitgebreid met het plangebied ter plaatse van de Bovenstraat 1a. Nadat middels onderhavig bestemmingsplan bouwmogelijkheden zijn toegevoegd zal een concreet inrichtings- en bouwplan worden gemaakt. Op basis daarvan en de resultaten van het geactualiseerde en uitgebreide bodemonderzoek zal een saneringsplan worden opgesteld alvorens het terrein bouwrijp wordt gemaakt. De kosten voor de sanering komen voor rekening van de initiatiefnemer. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is geregeld dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat voldaan is aan de voorwaarden van de Wet bodembescherming. Daarnaast is de verplichting inzake bodemonderzoek en bodemsanering vastgelegd in de anterieure overeenkomst (zie ook Financiële en personele aspecten).

Opgemerkt moet worden dat bij de bestaande bedrijfswoning Op den Dries 4 en de bestaande schuur aan de Bovenstraat 1a nu geen saneringsnoodzaak is aangezien het gebruik niet veranderd, maar enkel de bestemming wordt gewijzigd. Dit is dan ook niet opgenomen in de anterieure overeenkomst. Er is echter wel een bodemonderzoek noodzakelijk voor de bestemmingswijziging hetgeen is vastgelegd in de overeenkomst.

6. Financiële en personele aspecten

Het bouwplan betreft de bouw van meer dan één woning en is dus een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 sub a Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat de gemeente in beginsel op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht is om de publiekrechtelijke kosten verbonden aan het mogelijk maken van het bouwplan te verhalen. Die verplichting tot kostenverhaal bij aangewezen bouwplannen geldt alleen niet bij aangewezen bouwplannen waarbij de publiekrechtelijke bemoeienis beperkt is (zogenoemde kruimelgevallen). Het Bro benoemd in artikel 6.2.1a drie typen kruimelgevallen:

- a. als de totale verhaalbare kosten (grondexploitatiekosten en apparaatskosten) < € 10.000,-- bedragen;
- b. als de verhaalbare kosten louter apparaatskosten en geen specifieke grondexploitatiekosten betreffen;
- c. als naast de apparaatskosten weliswaar specifieke grondexploitatiekosten verhaald kunnen worden, maar deze specifieke grondexploitatiekosten alleen betrekking hebben op de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op een nutsvoorziening betreffen.

Ten aanzien van kruimelgevallen mag de gemeente dus geheel/gedeeltelijk afzien van kostenverhaal. De lijn binnen de gemeente Eijsden-Margraten is om alleen bij kruimelgevallen waarbij de totale verhaalbare kosten lager uitkomen dan € 10.000,-- gedeeltelijk van kostenverhaal af te zien en alleen die kosten te verhalen die zij bij niet aangewezen bouwplannen ook kan verhalen op grond van een (leges)verordening. Bij kruimelgevallen waarbij de totale verhaalbare kosten hoger zijn dan € 10.000,-- hanteert de gemeente Eijsden-Margraten de lijn om alle verhaalbare kosten te verhalen middels een anterieure overeenkomst.

Bij het bouwplan Woningen Op den Dries/Bourgogne zijn de te totale verhaalbare kosten ambtelijk begroot op € 15.700,--. Deze kosten zien op ambtelijke apparaatskosten en als

specifieke grondexploitatiekosten is er alleen sprake van een rioolaansluiting. Dat betekent dat dit aangewezen bouwplan een kruimelgeval betreft ten aanzien waarvan het de lijn van de gemeente Eijsden-Margraten is om alle verhaalbare kosten te verhalen middels een anterieure overeenkomst.

Deze overeenkomst zal vóór Uw raadsvergadering inzake de vaststelling van het bestemmingsplan door ons college worden ondertekend en vertrouwelijk ter kennisgeving aan Uw raad worden gemaaild.

De overeenkomst zal worden aangegaan onder de ontbindende voorwaarde van vaststelling van het bestemmingsplan door Uw raad. Dat betekent dat de overeenkomst automatisch zal komen te vervallen indien Uw raad het bestemmingsplan niet vaststelt.

Besluit Uw raad wél tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan, dan dient Uw raad op grond van artikel 6.12 lid 1 juncto lid 4 Wro tegelijkertijd een besluit te nemen inzake het al dan niet vaststellen van een daar aan gekoppeld exploitatieplan. Uw raad kan alsdan besluiten af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat middels de (dan inmiddels aangegane en aan uw raad in kopie toegezonden) anterieure overeenkomst het kostenverhaal anderszins zal zijn verzekerd en het stellen van andere locatie-eisen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub b en c Wro niet noodzakelijk is.

7. Planning, uitvoering en evaluatie

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

De provincie biedt de mogelijkheid om de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan te versnellen. Hiertoe dient in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek te worden opgenomen om het besluit eerder bekend te mogen maken. Omdat de wijzigingen geen provinciale belangen raken, wordt voorgesteld dit verzoek in het besluit tot vaststelling op te nemen.

Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbende een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 Wro). Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het bestemmingsplan treedt niet in werking wanneer er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en hierop nog niet is beslist (artikel 8.4 Wro).

De anterieure overeenkomst zal voor het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan worden gesloten. Van het aangaan van de anterieure overeenkomst zal, in lijn met artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening, binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst kennis worden gegeven in een huis-aan-huis blad. Voor een periode van zes weken na deze bekendmaking moet ingevolge artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst voor een ieder ter inzage liggen. De zakelijke beschrijving behelst onder meer het kostenverhaal en de locatie-eisen.

8. Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats in de Etalage, Heuvelland Aktueel, de Staatscourant en op de website van de gemeente. Van de bekendmaking van het aangaan van de anterieure overeenkomst zal binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst kennis worden gegeven in een huis-aan-huis blad.

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

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

Bijlage 1: Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Woningen Op den Dries/Bourgogne' (kenmerk: 12IN005897).

Ter inzage:

- Bestemmingsplan 'Woningen Op den Dries/Bourgogne';
- Principemedewerking d.d. 9 november 2010;
- Kaartje bruikleen Pinckaers;
- Planschadeovereenkomst;
- Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst 'Op den Dries/Bourgogne'.

Vertrouwelijk ter inzage:

- Anterieure overeenkomst 'Op den Dries/Bourgogne'.

RAADSBSLUIT

De Raad van de gemeente Eijsden-Margraten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Woningen Op den Dries/Bourgogne' vanaf donderdag 21 juni 2012 tot en met woensdag 1 augustus 2012 voor een ieder ter inzage gelegen heeft;

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

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 6.12 lid 2 sub a t/m c Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het advies van de raadscommissie Grondgebiedzaken;

Besluit :

1. Het bestemmingsplan 'Woningen Op den Dries/Bourgogne' te wijzigen zoals omschreven in **bijlage 1** van het raadsvoorstel;
2. Het bestemmingsplan 'Woningen Op den Dries/Bourgogne' met het identificatienummer NL.IMRO.1903.BPKOM13000DRIESMES-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a t/m c van de Wet ruimtelijke ordening;
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Woningen Op den Dries/Bourgogne' eerder te mogen bekendmaken dan op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, 6 weken na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bepaald is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 oktober 2012

De griffier,

Mr. M.G.A.J.T. Verbeet

De voorzitter,

D.A.M. Akkermans

Bijlage 1 van het raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan 'Woningen Op den Dries/Bourgogne' (kenmerk: 12IN005023): Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Woningen Op den Dries/Bourgogne'

Toelichting

- De losse bijlagen zijn als bijlage 2, 3 en 4 bijgevoegd. De benaming van de bijlagen is als volgt gewijzigd:

Bijlage 2: Verkennend natuurwaardenonderzoek

Bijlage 3: Aanvullend flora- en faunaonderzoek

Bijlage 4: Doorlatendheidsonderzoek

Gelet op het toevoegen van bijlagen 2, 3 en 4 zijn de verwijzingen naar de losse bijlagen in de paragrafen 4.9 en 5.9.2 van de toelichting gewijzigd in de specifieke bijlage met benaming.

- In paragraaf 1.3, 5^e alinea is in de navolgende zinsnede '*en dubbelbestemmingen*' verwijderd omdat deze ter plaatse niet voorkomen in het vigerende bestemmingsplan: '*De bouw van 4 extra woningen, naast de bestaande (bedrijfs)woning, kan niet onder de genoemde doeleinden en bouw mogelijkheden van de van kracht zijnde bestemmingen worden geschaard, waardoor het planvoornemen niet binnen de vigerende bestemmingsplanregeling past.*'

- In paragraaf 2.1, 1^e alinea en paragraaf 2.4, 5^e alinea is '*Plets gat*' vervangen door '*Plets gatweg*'.

- In paragraaf 2.1, 1^e alinea is in de navolgende zin het woordje '*wordt*' verwijderd omdat het bedrijf is verplaatst: '*Het agrarisch bedrijf is verplaatst naar een locatie aan de Plets gatweg in het buitengebied.*'

- In paragraaf 3.2.2, 4^e alinea is de zin '*Binnen het plangebied zijn echter geen monumenten of karakteristieke panden gelegen*' verwijderd en de volgende tekst toegevoegd: '*De schuur aan de Bovenstraat 1a, die binnen het plangebied is gelegen, is conform het vigerende bestemmingsplan aangeduid als 'cultuurhistorische waarden' omdat dit pand onderdeel uitmaakt van het pand aan de Bovenstraat 1 en op basis van gemeentelijk beleid is aangewezen als 'Beeldbepalend pand'. Middels onderhavig bestemmingsplan worden de cultuurhistorische waarden van het pand beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het planvoornemen voorziet echter niet in ruimtelijke of bouwkundige wijzigingen ter plaatse maar voorziet hier slechts in de wijziging van de bestemming. Ter plaatse van de nieuwe woningen binnen het plangebied zijn geen monumenten of karakteristieke panden gelegen. Het planvoornemen heeft dan ook geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.*'

- In paragraaf 3.3, 4^e alinea is in de navolgende zin het woord '*deze*' vervangen door '*eventuele*': '*Van gemeenten wordt verwacht dat eventuele transformatieprojecten, en functiewijzigingen tot werklocatie of woongebied buiten de (verbale) contour om advies aan de provincie Limburg zullen worden voorgelegd, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.*'

- In paragraaf 3.5.2, 4^e alinea, is de zinsnede '*en hierbij besloten om dit concept ter vaststelling aan de raad op 19 juni 2012 aan te bieden*' vervangen door de zin '*Op 14 juni 2012 is de nota 'Kaders voor woningbouwprogrammering Eijsden-Margraten 2012-2022' vastgesteld.*'

- Paragraaf 4.2 Bodemkwaliteit is gewijzigd en luidt als volgt:

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Voor wat betreft de stroken welke de vigerende bestemming 'Agrarisch bouwblok' hebben en waarin de bestaande molgoten en trottoirs zijn gelegen, kan opgemerkt worden dat deze qua bodem aan de nieuwe bestemming 'Verkeer' voldoen.

Ten aanzien van de wijziging van de bestemming 'Agrarisch bouwblok' ten behoeve van een woonbestemming dient de kwaliteit van de bodem ter plaatse wel in beeld te worden gebracht. Uit het ten behoeve van de voorgenomen woningbouw in 2008 uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de bodem ter plaatse verontreinigd is. Het onderzoek is echter gedateerd. Het bodemonderzoek dient dan ook te worden geactualiseerd en zal worden uitgebreid met het plangebied ter plaatse van de Bovenstraat 1a. Er is echter geen reden om aan te nemen dat de in 2008 geconstateerde verontreiniging verdwenen is. Momenteel wordt het bodemonderzoek geactualiseerd en uitgebreid. Hierbij worden de oude resultaten opnieuw getoetst aan de nieuwe bodemnota. Op basis van de resultaten zal duidelijk worden welke grond ter plaatse van de locatie niet voldoet aan het toekomstige gebruik en derhalve ontgraven dient te worden.

Na de actualisatie en uitbreiding van het in 2008 uitgevoerde bodemonderzoek met betrekking tot Op den Dries 4 en Bovenstraat 1a zal meer duidelijk zijn over de aanwezige verontreiniging en zal sanering plaats moeten vinden omdat er geen reden is om aan te nemen dat de in 2008 geconstateerde verontreiniging verdwenen is.

Nadat middels onderhavig bestemmingsplan bouwmogelijkheden zijn toegevoegd zal een concreet inrichtings- en bouwplan worden gemaakt. Op basis daarvan en de resultaten van het geactualiseerde en uitgebreide bodemonderzoek zal een saneringsplan worden opgesteld alvorens het terrein bouwrijp wordt gemaakt. De kosten voor de sanering komen voor rekening van de initiatiefnemer. De onderzoeksverplichting, de verplichting voor het opstellen van een saneringsplan en het uitvoeren van de sanering zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Eijsden-Margraten en de initiatiefnemer.

- In paragraaf 5.2 is het woord 'voorontwerpbestemmingsplan' vervangen door 'concept ontwerpbestemmingsplan'.

- In paragraaf 5.9.3, 5^e alinea is het woord 'bestemmingsplan' vervangen door 'concept ontwerpbestemmingsplan'.

- In paragraaf 6.2, 2^e punt is 'het plangebied' vervangen door 'de plangebieden'.

- Paragraaf 7.2 Economische uitvoerbaarheid is gewijzigd en luidt als volgt:

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Eijsden-Margraten zal hiertoe een anterieure overeenkomst worden gesloten.

Ook voor de onderzoeksverplichting ten aanzien van het aspect bodem, de verplichting voor het opstellen van een saneringsplan en het uitvoeren van de sanering zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Eijsden-Margraten en de initiatiefnemer. In de begroting is rekening gehouden met de kosten voor de sanering. Ook met betrekking tot bodem wordt het risico geheel gedragen door de initiatiefnemer.

Voor de gemeente zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan c.q. de nieuwe woningen.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen financieel haalbaar is.

- Paragraaf 8.4 Zienswijzen is toegevoegd en luidt als volgt: *'Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 21 juni 2012 tot en met 1 augustus 2012 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen. De provincie Limburg heeft per brief d.d. 13 juli 2012 aangegeven dat ze geen aanleiding ziet om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Woningen Op den Dries/Bourgogne.'*

Als gevolg hiervan is paragraaf 8.4 Zienswijzen aan de inhoudsopgave toegevoegd.

Regels

- In artikel 1 bij het begrip 1.1. plan is *'gemeente Eijsden'* vervangen door *'gemeente Eijsden-Margraten'*.

- Aan artikel 1 zijn de volgende begrippen toegevoegd, op alfabetische volgorde en onder vernummering van de reeds opgenomen begrippen:

archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

industrie(le):

een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen c.q. bewerken van goederen, producten en/of stoffen middels of grotendeels middels machines, installaties of anderszins via een geautomatiseerd proces.

karakteristieke bebouwing:

te handhaven gebouw of bouwwerk gezien de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf.

- In artikel 1 is het begrip 1.34 kampeermiddel, in het ontwerpbestemmingsplan 1.32, als volgt gewijzigd:

- a. *een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;*
- b. *enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.*

- Artikel 3.3 Afwijken van de bouwregels is verwijderd.

- In artikel 3.2.1 sub e is het woordje *'alsmede'* toegevoegd.

- In artikel 3.2.2 sub a is de zinsnede *'van bouwwerken die bedoeld zijn in de leden b en c'* verwijderd en sub b en c is gewijzigd in 1 en 2.

- In artikel 4.2.2. sub c is de zinsnede *'het bebouwd oppervlak'* gewijzigd in *'de oppervlakte van een woning'*.

- In artikel 4.2.4 is *'de bouwhoogte'* toegevoegd.

- Artikel 4.4.1 is vernummerd tot 4.4.2 en artikel 4.4.1 Parkeren is toegevoegd en luidt als volgt: *'Per woning dienen ten minste twee parkeergelegenheden, niet zijn parkeergelegenheden in een bijgebouw, op eigen terrein te worden gerealiseerd.'*

- In artikel 4.4.2, in het ontwerpbestemmingsplan 4.4.1., is in sub f de zinsnede *'woondoeleinden in vrijstaande'* verwijderd.
- In artikel 4.4.2, in het ontwerpbestemmingsplan 4.4.1, is sub i *'opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik'* verwijderd. Dit staat reeds onder sub d.
- In artikel 5.2.1 is een onderverdeling aangebracht van sub a. tot en met sub c. en is de zinsnede *'in gevallen waarbij de uitbreidingsmogelijkheid gelegen is'* vervangen door *'die worden gebouwd'* en is het woord *'waarbij'* toegevoegd.
- In artikel 6.2.2 is de zinsnede *'een meer efficiënte bedrijfsvoering en/of'* verwijderd.
- In artikel 7.2.1 sub a is het woord *'artikel'* toegevoegd.
- In artikel 12.2.2 is *'de maximum goothoogte van bijgebouwen'* toegevoegd.