

Wijzigingsplan

Hontemerhof Honthem 43

Inhoudsopgave

	Pag.
<u>Toelichting</u>	
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Het plangebied	4
Hoofdstuk 3 Beleidskader	5
Hoofdstuk 4 Toetsing aan geldende bestemmingen en aan de wijzigingsregels	7
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	10
Hoofdstuk 6 Planopzet	12
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	13

Hoofdstuk 1 Inleiding

De Hontemerhof is een rijksmonumentale vierkantshoeve uit de 19e eeuw en staat onder die naam ook geregistreerd in het Rijksmonumentenregister. Het oudste gedeelte dateert vermoedelijk al van 1830. De hoeve is steeds als boerenbedrijf gebruikt, met grote boomgaarden en later als rundveebedrijf. In 1998 werd het boerenbedrijf beëindigd en de boerderij kreeg in 1999 nieuwe eigenaren. Thans is de linkerzijde van de hoeve als burgerwoning in gebruik. De rechterzijde is verbouwd tot drie vakantiewoningen.

Momenteel staat de hoeve te koop. Het is wenselijk dat de toekomstige gebruiksmogelijkheden van de hoeve daarbij zo ruim mogelijk zijn. De vakantiewoningen zouden ook als permanente woning gebruikt moeten kunnen worden.

Het huidige bestemmingsplan staat op het perceel Honthem 43 slechts één woning toe. Het gebruik van de vakantiewoningen voor permanente bewoning is dan ook niet toegestaan. In het bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van een groter aantal woningen. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt in het onderhavige wijzigingsplan gebruik gemaakt.



Hoofdstuk 2 Het plangebied

Begrenzing

De Hontemerhof is gelegen op het perceel Honthem 43 in het buurtschap Honthem. Aan de oostzijde van het perceel is een andere woning gelegen. Overige gronden rondom het perceel Honthem 43 zijn agrarisch in gebruik.



Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het perceel Honthem 43 geldt het bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Margraten vastgesteld op 19 mei 2009. Op 14 december 2010 is een eerste partiële herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Voor het perceel Honthem 43 geldt dat alleen ten aanzien van het gebruik en de bouwmogelijkheden van bijgebouwen de regels zijn aangepast. Deze aanpassingen hebben geen betrekking op de geplande functiewijziging.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Nota Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de in de Nota Ruimte omschreven beleidslijnen. De Nota Ruimte is de visie van het kabinet op de inrichting van Nederland. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, welke geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB-procedure), formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte (2006) is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting voor Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte doet uitspraken die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Het Rijk heeft landelijk de beleidslijnen uitgezet, maar laat de verdere invulling over aan de provincies en gemeenten. Daarmee beoogt het Rijk starheid in de ontwikkelingen en een teveel aan regels te voorkomen.

Het beleid van het Rijk is niet langer het signaleren van beperkingen maar juist het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen. Beperkingen stelt het Rijk alleen nog maar wanneer het nationaal belang in het geding is.

Ten aanzien van bebouwing in het buitengebied, is in de Nota Ruimte aangegeven dat de mogelijkheden voor enerzijds hergebruik en anderzijds nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. In de Nota Ruimte staat aangegeven dat het doel hiervan het vergroten van het economisch draagvlak en de vitaliteit. Een belangrijk ruimtelijk afwegingspunt is de kwaliteit van het landschap.

In de Nota Ruimte staat over Zuid-Limburg de volgende beleidsuitspraak: 'het Heuvelland is aangeduid als nader te begrenzen nationaal landschap. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn het schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en reliëf'.

Intensief ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. In de nota wordt in dat kader gesteld, dat benutting van het bestaand bebouwd gebied de voorkeur geniet boven nieuwe uitbreiding.

Het onderhavige wijzigingsplan heeft uitsluitend betrekking op het omzetten van recreatiewoningen in permanente bewoning, in bestaande bebouwing. Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling past binnen het vigerende Rijksbeleid.

(Provinciale) Verordening Wonen Zuid-Limburg

Op 1 juli 2013 is de provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg en de daaraan verbonden 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' in werking getreden. Hoewel de Provinciale Woonvisie 2010-2015 niet is ingetrokken, vormt deze verordening van rechtswege het primaire provinciale woonbeleid en is hiermee bindend voor de gemeenten binnen Zuid-Limburg. De verordening is van toepassing op alle niet planologisch verankerde woningbouwplannen die leiden tot een toename van twee of meerdere woningen.

Het onderhavige plan gaat uit van drie planologisch te verankeren woningen, waarbij geen sprake is van onttrekking of sloop van bestaande woningen. Vaststelling van het wijzigingsplan leidt dus toe een voorraadtoename van drie woningen.

De verordening is anticiperend op het toekomstige woonbeleid binnen Zuid-Limburg zoals dit vertaald zal worden in het eind 2014 vast te stellen Provinciale Omgevingsplan Limburg. Het woonbeleid dat in dit plan wordt voorzien, beoogt een afname van de bouwplancapaciteit en nog een zeer marginale groei van de woningvoorraad binnen Zuid-Limburg, waarbij kwaliteit uitgangspunt wordt in plaats van kwantiteit. Om de kwaliteit te kunnen beoordelen hebben Gedeputeerde Staten de kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' gelijktijdig met de verordening vastgesteld.

Deze criteria bestaan uit die artikelen (1 t/m 3). Om hieraan te voldoen moeten tenminste aan artikel 1 worden voldaan en aan 4 van de 6 criteria die genoemd zijn in artikel 2. Als een plan onder artikel 3 valt, dan is de verordening ook niet van toepassing. Het betreft hier benoemde projecten van (boven regionaal belang. Het plan aan deze criteria toetsende kan het navolgende worden geconcludeerd.

Artikel 1

1a. Wordt kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen gesloopt.

Nee, in beide gevallen geldt dat er geen woningen worden gesloopt.

1b. De voornoemde sloopeis is echter niet van toepassing als het gaat om een herstructureringsproject waar sloop in een eerdere fase heeft plaatsgevonden of als er sprake is van een kwantitatieve toevoeging van woningen in een bestaand gebouw en eventuele uitbreiding niet meer bedraagt dan 10%

Aan de eisen dat woningen worden toegevoegd in een bestaand gebouw kan worden voldaan. Van uitbreiding van bestaande bebouwing is geen sprake.

Conclusie t.a.v. artikel 1:

Aan artikel 1b kan worden voldaan.

Artikel 2 (voldoen aan minimaal 4 van de 6 criteria)

Criterium 1

Het plan betreft een inbreidingslocatie binnen de rode contour.

Hieraan kan niet worden voldaan, omdat buurtschap Honthem buiten de rode contour ligt.

Criterium 2

Het plan is voorzien van een gezamenlijke regionale verklaring waarin staat aangegeven dat het plan bijdraagt aan een versterking van het woonmilieu.

De portefeuillehouders Wonen/Volkshuisvesting van de regio Maastricht en Mergelland hebben op 3 juli 2014, een positief oordeel gegeven over het plan wat de versterking van het woonmilieu betreft.

criterium 3

Het plan is voorzien van een gezamenlijke regionale verklaring waarin staat dat het plan bijdraagt aan kansrijke woningmarktsegmenten.

De portefeuillehouders Wonen/Volkshuisvesting van de regio Maastricht en Mergelland hebben op 3 juli 2014 een positief oordeel gegeven over het plan wat de bijdrage aan kansrijke woningmarktsegmenten betreft.

criterium 4

Het plan is voorzien van een gezamenlijke regionale verklaring dat het plan voldoet aan het regionale woningbouwprogramma.

Aan dit criterium kan niet tegemoet gekomen worden, omdat de regio Maastricht en Mergelland (nog) niet beschikt over een regionaal woningbouwprogramma.

criterium 5

Het plan betreft:

- a. Een binnenstedelijke revitaliserings- of herstructureringsproject;*
- b. Kwantitatieve toevoegingen binnen een bestaand gebouw waarbij de uitbreiding niet meer bedraagt dat 10%*

Aan dit criterium kan tegemoet worden gekomen, omdat er in zekere zin sprake is van herstructurering en de woningen volledig worden gerealiseerd binnen de bestaande (monumentale) gebouwen.

criterium 6

Het schrappen van minimaal hetzelfde aantal harde plancapaciteit.

De gemeente Eijsden-Margraten zal drie planologisch verankerde woningbouwtitels schrappen uit het bestemmingsplan 'Herinrichting Kern Margraten' ter plaatse van het Amerikaplein. Het onttrekken van deze woningbouwtitels uit dit plan geschiedt gelijktijdig met de vaststelling van het plan '12^e Septemberlaan' te Noorbeek. Ook dit plan is tijdens het voornoemde portefeuillehoudersoverleg van 3 juli 2014 (zie bovengenoemde criteria 2 en 3) positief beoordeeld, onder de voorwaarden dat er een gelijk aantal planologische woningbouwtitels elders worden geschrapt. Het plan te Noorbeek gaat uit van vijf (nieuwe) woningbouwkavels. Dit gemeentelijke woningbouwplan wordt dit jaar in procedure gebracht. Gelijktijdig zal de gemeente dan ook haar plan 'Herinrichting Kern Margraten' zodanig wijzigen, dat uit de verbeelding van dit plan blijkt dat (5 + 3) acht woningbouwtitels geschrapt zullen worden.

Conclusie t.a.v. artikel 2:

Uit voorgaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat aan vier van de zes criteria van artikel 2 wordt voldoen.

Artikel 3

Dit artikel is niet van toepassing omdat geen van de plannen onder de genoemde projecten vallen

Eindconclusie van het plan t.o.v. de kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg

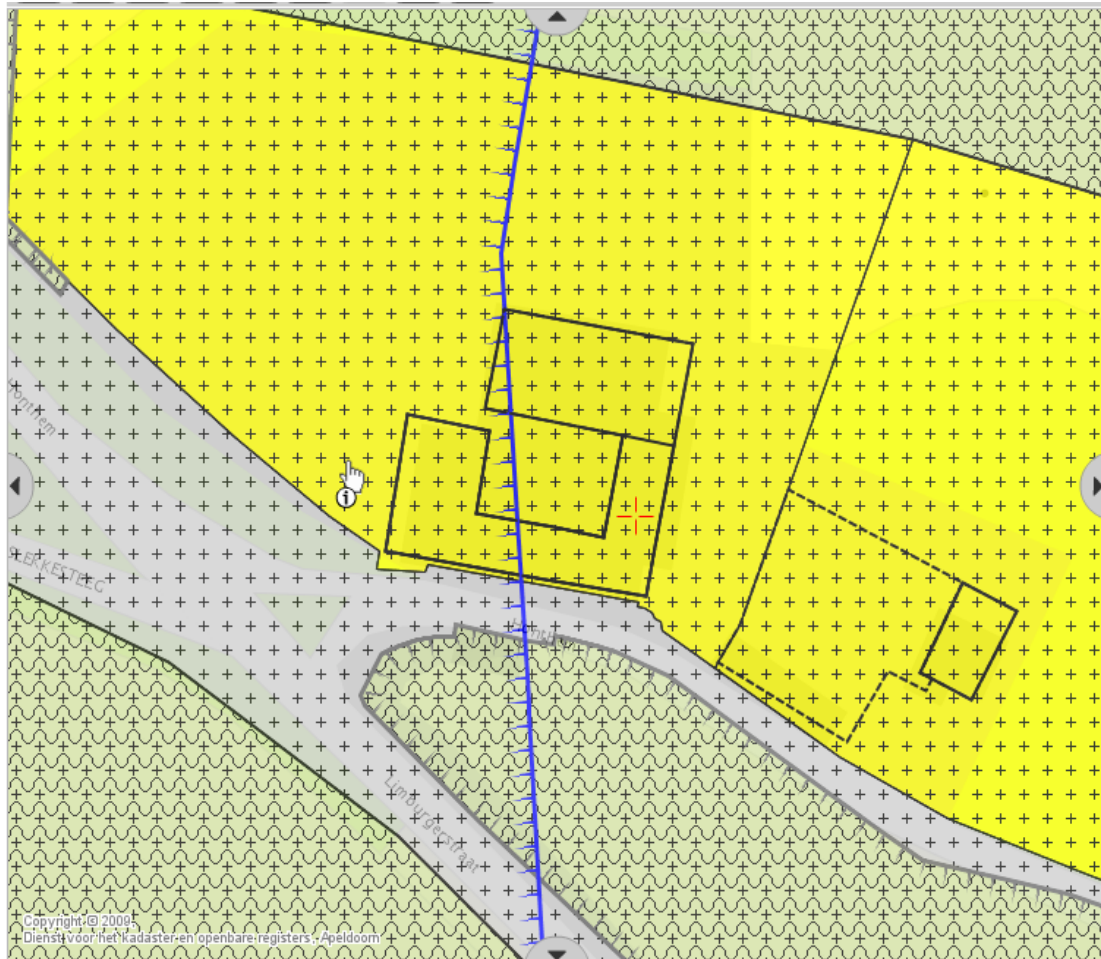
Aan artikel 1 b wordt voldaan, zodat het plan verder beoordeeld kan worden aan de criteria van artikel 2. In dit artikel is bepaald dat aan ten minste vier van de zes genoemde criteria voldaan moet worden. Uit voorgaande overwegingen blijkt dat het plan voldoet aan de criteria 2, 3, 5 en 6. Hiermee voldoet het plan dus aan de minimale eisen die de 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' stelt.

Provinciaal en regionaal woningbouwbeleid

Gelet op de verwachte bevolkingsontwikkeling binnen Zuid-Limburg in de komende decennia, acht ook de gemeente Eijsden-Margraten het van groot belang dat er voor de komende decennia een weloverwogen woningbeleid gevoerd moet worden om een scheve woningvoorraad binnen Zuid-Limburg. De kwaliteit en kwantiteit dienen meer dan ooit op de (verwachte) behoefte afgestemd te worden. Het automatisch verzilveren van leegstaand of leegkomend vastgoed als gevolg van functieverlies door woningbouw dient hierdoor ook tot het verleden te horen.

Ten aanzien van het onderhavige plan is de gemeente echter van oordeel dat de aard, omvang, indeling en ligging van deze monumentale hoeve in dit overwegend rustige en rustieke woonbuurtschap, leiden tot zeer beperkte ruimtelijk gewenste herbestemmingsmogelijkheden. Hoewel een verzilvering in woningbouw niet meer voor de hand liggend is, acht de gemeente hierdoor het toepassen van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel als meest acceptabele ruimtelijke mogelijkheid.

De hoofdbestemming op het perceel Honthem 43 is de bestemming Wonen – Cultuur en Ontspanning. Daarnaast gelden er dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie, Waarde – Landschapselement en Waarde – Cultuurhistorie. Per bestemming wordt ingegaan op de vraag hoe de gewenste functiewijziging zich verhoudt tot de regels. Daarna vindt een toetsing plaats aan de wijzigingsregels.



Bestemming Wonen – Cultuur en Ontspanning

9

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

De bestemming Waarde – Archeologie heeft betrekking op de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Bij de wijziging van recreatiewoningen naar permanente bewoning wordt de grond niet geroerd. Er vindt dan ook geen aantasting plaats van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Waarde – Landschapselement

De bestemming Waarde – Landschapselement heeft betrekking op een veel groter gebied dan alleen het perceel Honthem 43. De bestemming is gericht op instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleine landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond. Omdat de geplande functiewijziging plaats vindt in bestaande bebouwing is er geen aantasting van landschappelijke en natuurlijke waarden.

Waarde – Cultuurhistorie

De bestemming Waarde – Cultuurhistorie heeft betrekking op de instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen, stedenbouwkundig beeld). De Hontemershof is een rijksmonument en aldus een cultuurhistorisch waardevol element. Er vindt bij de wijziging naar permanente bewoning echter niet of nauwelijks een verbouwing plaats. Er vinden hooguit op grond van het Bouwbesluit wat kleine aanpassingen plaats. Derhalve is er geen aantasting van cultuurhistorische waarden.

Veiligheidszone – leiding

De realisatie van het wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor de veiligheidszone en leidingen. Zie hiervoor de nadere toelichting in hoofdstuk 5 onder externe veiligheid.

Toetsing aan de wijzigingsregels

In de regels bij de bestemming Wonen – Cultuur en ontspanning is onderstaande wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

25.6.1 Wijziging voor een groter aantal woningen

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het toestaan van een groter aantal woningen, in bebouwing gelegen binnen de dubbelbestemming 'waarde-cultuurhistorie', respectievelijk bebouwing waarvan handhaving noodzakelijk is voor of ondersteunend is aan handhaving van de stedenbouwkundige structuur, mits:

- *de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden blijven;*
- *de wijziging niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;*

- *de toename van het aantal woningen past binnen het woningbouwprogramma behorende bij de Regionale Woonvisie, of een daarvoor in de plaats tredend beleidskader;*
- *de totstandkoming van een goed woonklimaat in de te realiseren woningen gegarandeerd kan worden;*

met dien verstande, dat:

- de bouwmassa niet mag toenemen;*
- voorafgaand aan de realisatie van de toe te voegen woning het oppervlak aan bijgebouwen is teruggebracht tot ten hoogste 100 m² per woning, uitgezonderd bijgebouwen met landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden met een groter oppervlak, welke geheel behouden mogen worden;*
- voor het overige voldaan wordt aan het bepaalde in dit artikel.*

Het onderhavige wijzigingsplan beoogt een wijziging van recreatiewoningen naar permanente bewoning mogelijk te maken op een perceel met de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. Derhalve is een wijziging op grond van artikel 25.6.1 mogelijk. Omdat er niet of nauwelijks een verbouwing plaatsvindt en er geen nieuwe gebouwen worden bijgebouwd, blijven de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden. Doordat er geen nieuwe gebouwen worden gebouwd, is er ook geen aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

De toename van het aantal woningen vindt plaats in een Rijksmonument. De toename van de woningen past derhalve in de Regionale Woonvisie.

Er is nu al sprake van recreatiewoningen. Bij de omzetting naar permanente bewoning worden geen problemen verwacht met het woonklimaat. Wel vindt nog een toetsing plaats aan het Bouwbesluit. Op de eis dat er sprake moet zijn van een goed woonklimaat wordt verder ingegaan in hoofdstuk 5.

De bouwmassa van de permanente woningen neemt niet toe ten opzichte van de recreatiewoningen. Het oppervlak aan bijgebouwen is niet meer dan 100 m² per woning.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat kan worden voldaan aan alle voorwaarden die aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid worden gesteld.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Geluid

Recreatiewoningen zijn geen geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder. Permanente woningen zijn dat wel. In Honthem is echter sprake van een 30 km-zone. Dit betekent dat de wegen in dit gebied niet zijn gezoneerd en dat er derhalve geen geluidsonderzoek hoeft plaats te vinden. De verkeersintensiteit in Honthem is ook niet zodanig dat hier een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal plaatsvinden. Daarnaast ligt de het perceel evenmin binnen een andere geluidzone als gevolg van weg –of railverkeer of industrie. De activiteit die door de planologische wijziging wordt beoogd zal evenmin leiden tot ongewenste geluidtoename voor de woonomgeving.

Luchtkwaliteit

Bij de omzetting van recreatiewoningen in permanente bewoning zal het aantal verkeersbewegingen per dag ongeveer gelijk blijven. Dit betekent dat er geen verslechtering van de luchtkwaliteit zal optreden als gevolg van het aantal verkeersbewegingen.

Spuitzone

De huidige recreatiewoningen liggen binnen een afstand van 50 meter tot agrarische percelen. Op deze percelen is het vanuit planologisch oogpunt mogelijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen, waarbij drift een mogelijk gevolg is. Vanuit een oogpunt van een goed woon- en leefklimaat dient er in principe een "spuitvrije zone" van 50 m aangelegd te worden, waarvan de inbedding via een bestemmingsplan dient plaats te vinden. Aangezien de bestaande en beoogde situatie als vergelijkbaar kunnen worden aangemerkt. In redelijkheid ontbreekt hierdoor de noodzaak een richtafstand van 50 meter aan te houden.

Externe veiligheid

Ten westen van het perceel Honthem 43 ligt een gasleiding. De veiligheidszone – leiding die rondom deze leiding ligt, valt voor een deel over het perceel Honthem 43. Het onderhavige wijzigingsplan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing is geconcludeerd dat het plangebied weliswaar binnen de 1% letaliteitgrens van de dichtstbijzijnde leiding valt, maar ruim buiten de PR-contour en de 100% letaliteitgrens. Daarmee staat vast dat de leiding geen noemenswaardige invloed heeft op deze planontwikkeling en vise versa.

Overige milieuaspecten

Omdat de enige wijziging in dit wijzigingsplan is dat in plaats van recreatieve bewoning ook permanente bewoning wordt toegestaan, is een bodemonderzoek en watertoets niet noodzakelijk. Ook op flora en fauna heeft de functiewijziging geen effect.

Ruimtelijke effecten op de omgeving

Uit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt zal geen wijziging plaatsvinden van de gebouwde omgeving door de uitvoering van dit plan. De bouwmassa blijft gelijk. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Er is geen sprake van stedenbouwkundige wijzigingen in dit plan ten opzichte van de huidige situatie.

Het parkeren ten behoeve van de permanente bewoning zal geen nadelige gevolgen hebben voor de omgeving. Het parkeren gebeurt op eigen terrein en het aantal verkeersbewegingen zal nagenoeg gelijk blijven. Voor permanente woningen wordt in de regel een parkeerkencijfer van maximaal 2 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Op dit moment zijn er voor de drie recreatiewoningen al 8 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Dit is dus ruim voldoende.

Aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot voldoende berging en buitenruime wordt eveneens in ruime mate voldaan. Er is een grote schuur aan de noordzijde van het totale complex aanwezig met een aparte ingang aan de kant van de toekomstige woningen. Uit de opgenomen plattegronden en verbeelding kan worden afgeleid dat de toekomstige woningen zijn voorzien van omvangrijke buitenruimten met de planologische bestemming 'Wonen-Cultuur en Recreatie'.

Hoofdstuk 6 Planopzet

Toelichting

Voorliggende toelichting dient ter onderbouwing van het besluit tot toepassing en uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid. De toelichting van het wijzigingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het wijzigingsplan.

Regels

Omdat de regels van het geldende bestemmingsplan volstaan voor de extra permanente woningen, worden aan dit wijzigingsplan inhoudelijk geen nieuwe regels toegevoegd. Wel wordt een aantal regels uit het moederplan opnieuw toegevoegd aan het onderhavige wijzigingsplan. Dit zijn de regels die behoren bij de bestemmingen op het perceel Honthem 43. Dit is gedaan om het wijzigingsplan ook als digitaal plan goed te kunnen raadplegen.

Het betreft de artikelen over:

- Wonen-Cultuur en Recreatie
- Waarde-Archeologie
- Waarde-Cultuurhistorie
- Waarde-Landschapselement
- Aanduidingsregels

Ook de van toepassing zijnde algemene regels zijn omwille van de digitale leesbaarheid opnieuw opgenomen.

De enige inhoudelijke wijziging die in de regels is aangebracht, is het niet opnieuw opnemen van artikel 25.6 uit het moederplan. Indien namelijk ook de wijzigingsbevoegdheid zou worden opgenomen in dit wijzigingsplan dan zouden er nog meer woningen gerealiseerd kunnen worden en dat is niet de bedoeling.

Omwille van de leesbaarheid zijn de artikelen opnieuw genummerd.

Verbeelding

Op de verbeelding is de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gewijzigd van 1 in 4. Wat betreft bestemmingen en overige aanduidingen zijn er geen wijzigingen ten opzichte van het moederplan. In verband met de digitale raadpleegbaarheid van het wijzigingsplan zijn deze bestemmingen en aanduidingen wel opnieuw opgenomen op de verbeelding.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief voor het omzetten van recreatiewoningen in permanente bewoning op het perceel Honthem 43 is volledig voor rekening en risico van de eigenaar van dit perceel. Omdat er niet wordt verbouwd, zijn er nauwelijks kosten aan de functiewijziging verbonden. Er wordt daarom geen exploitatieplan vastgesteld.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan 'Hontemerhof', Honthem 43 te Margraten' heeft de voorgeschreven procedure gevolgd als vermeld in artikel 25.6 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' en hierdoor heeft dit ontwerpwijzigingsplan vanaf donderdag 18 september 2014 tot en met woensdag 29 oktober 2014 ter inzage gelegen;

Gedurende deze termijn is op 29 oktober 2014 een zienswijze van Gedeputeerde Staten van Limburg ontvangen. In de zienswijze geeft Gedeputeerde Staten aan dat zij, in het kader van het provinciaal woningenbeleid zoals vastgelegd in de op 1 juli 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg en de hieraan verbonden kwaliteitscriteria, zekerheid wil hebben dat er elders binnen de gemeente Eijsden-Margraten drie rechtstreekse bouwtitels worden onttrokken.

Ten aanzien van deze zienswijze heeft het college besloten, dat binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan '12^e Septemberlaan te Noorbeek' verankerd wordt dat er drie extra planologische woningbouwtitels onttrokken worden uit het bestemmingsplan 'Gemeentehuis Eijsden-Margraten', vanwege de compensatie voor het wijzigingsplan 'Hontemerhof, Honthem 43 te Margraten'. Hiermee is naar het oordeel van burgemeester en wethouders naar vermogen tegemoet aan de zienswijzen van Gedeputeerde Staten en is de voorliggende ontwikkeling passend binnen het provinciaal woningenbeleid.

De zienswijze heeft geen aanpassing aan het ontwerpwijzigingsplan tot gevolg. Ook zijn geen ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het wijzigingsplan 'Hontemerhof, Honthem 43 te Margraten', is op 27 januari 2015 ongewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan.

