

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging en begrenzing gebied van wijziging	3
1.3 Vigerende juridische regeling	4
1.4 Wijzigingsplannen en de nieuwe Wro	6
1.5 Leeswijzer	6
1.5 Documenten bij dit wijzigingsplan	7
2 Beschrijving plangebied en functiewijziging	8
2.1 Beschrijving plangebied wijzigingsplan	8
2.2 Functiewijziging	9
3 Toetsing aan de wijzigingsregels	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Milieu en natuur.....	10
3.3 Ruimtelijke effecten op de omgeving	13
4 Planopzet	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Juridische regeling	15
5 Uitvoerbaarheid	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	17
Bijlage 1 Reactie provincie vooroverleg 3.1.1 Bro	18
Bijlage 2 Ingediende zienswijzen	19
Bijlage 3 Vaststellingsbesluit college van B&W d.d. 22.02.2011	20

Separate bijlagen:

- Econsultancy BV, "Verkennd bodemonderzoek Bosweg 4 te Bemelen, rapportnr.09041253, d.d. 26 april 2010
- Econsultancy BV, "Ecologische quickscan Bosweg 4 te Bemelen, rapportnr.09041252, d.d. 23 april 2010

1 Inleiding

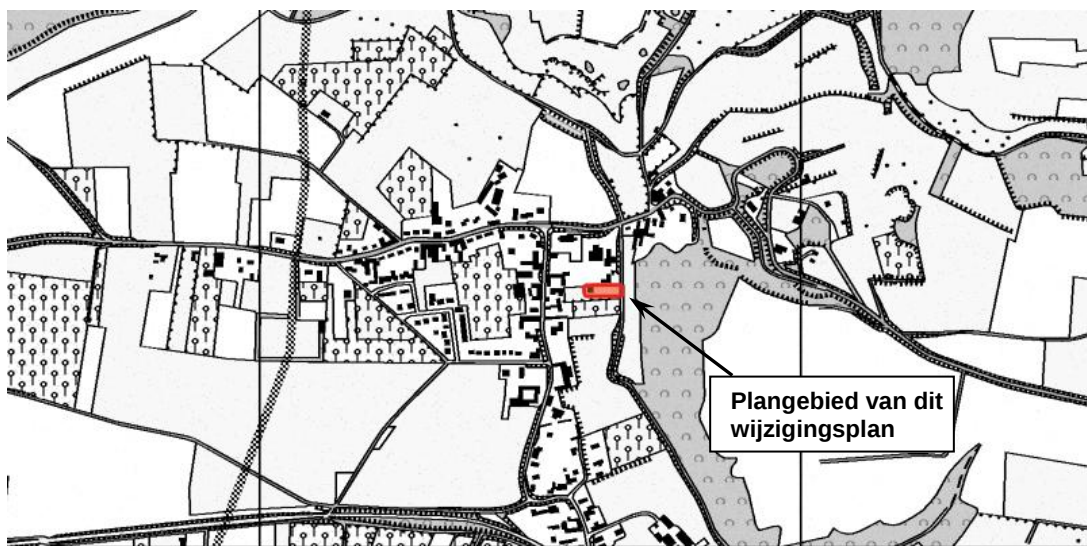
1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel, gelegen in de kadastrale gemeente Bemelen, sectie A, nummer 748, lokaal bekend als Bosweg 4 te Bemelen, heeft het plan opgevat de op dit perceel aanwezige stal te verbouwen tot een recreatiewoning. Het perceel heeft een oppervlakte van 915 m² en in de huidige situatie is er een gebouw gelegen op het perceel dat formeel als stal fungeert. Qua oppervlakte en inrichting is er echter sprake van een verblijfsgebouw. De eigenaar van het perceel wil het gebouw thans formeel wijzigen in een recreatiewoning.

In het bestemmingsplan “Bemelen” van de gemeente Margraten is in artikel 14 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van één ‘vakantiewoning’ op dit perceel (in het moederplan is de term ‘vakantiewoning’ genoemd; in de terminologie van de landelijke standaarden van de SVBP2008 dient de term ‘recreatiewoning’ te worden gebruikt; vandaar dat deze term in dit plan wordt gebezigd). Er dient derhalve een wijzigingsplan te worden opgesteld om de recreatiewoning te kunnen realiseren, waarbij dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de hierbij gegeven randvoorwaarden. Voor een beschrijving van deze randvoorwaarden wordt verwezen naar paragraaf 1.3; voor de toetsing aan deze voorwaarden wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze toelichting.

1.2 Ligging en begrenzing gebied van wijziging

Op het onderstaande topografische kaartje is de locatie van het perceel weergegeven waarvoor het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld:



Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Bemelen aan de Bosweg, een smalle weg die het plangebied ontsluit in de richting van de Oude Akerstraat.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven in de rode cirkel. De Bosweg ligt aan de rand van het oostelijk gelegen hellingbos dat vanaf hier ruim 40 meter stijgt tot aan het plateau op de Mettenberg. (bron: Google - Earth)



Ten zuiden van de kern Bemelen loopt de Bosweg verder als onverharde weg door in zuidelijke richting. Het plangebied van dit wijzigingsplan wordt aan de noordzijde begrensd door het perceel Bosweg 2 (woonhuis), aan de oostzijde door de Bosweg, aan de zuidzijde door het onbebouwde perceel met nummer 381 en aan de westzijde door de tuin behorende bij het perceel Sint Laurentiusstraat 7 (woonhuis).

1.3 Vigerende juridische regeling

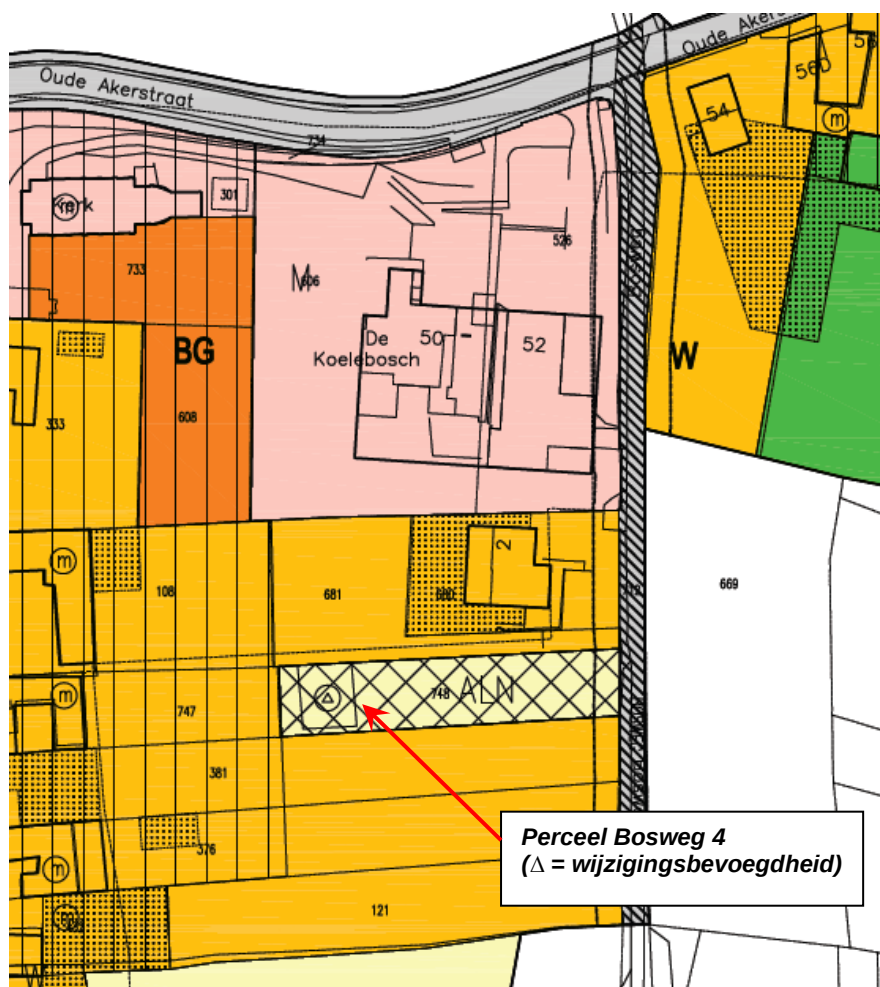
Het perceel dat onderwerp is van het voorliggende wijzigingsplan is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan "Bemelen" (vastgesteld door de raad van Margraten d.d. 1-7-2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 17-2-2009). Het perceel is in plan bestemd tot "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden (ALN)". Het realiseren van een recreatiewoning is op basis van de bij deze bestemming behorende bepalingen niet mogelijk. De stal die op het perceel is gelegen is in het bestemmingsplan voorzien van een aanduiding die verwijst naar een wijzigingsbevoegdheid in artikel 14 van het plan. Deze wijzigingsbevoegdheid is bedoeld voor het realiseren van één recreatiewoning op dit perceel. De regels die aan het benutten van de wijzigingsbevoegdheid zijn verbonden zijn:

- de recreatiewoning is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing van de stal;
- na wijziging van de bestaande bebouwing mag geen nieuwe bebouwing worden toegevoegd;
- er is geen bedrijfswoning toegestaan bij de recreatiewoning.

Daarnaast zijn de volgende voorwaarden aan het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid verbonden:

- er moet sprake zijn van een goed verblijfsklimaat in de te realiseren recreatiewoning; er mogen geen milieuhygiënische bezwaren bestaan;
- de bodemkwaliteit en luchtkwaliteit dienen zodanig te zijn dat deze geen belemmering vormen voor realisering van de recreatiewoning;
- er mag geen verstoring van de parkeerbalans plaatsvinden;
- aangrenzende waarden en belangen mogen niet worden geschaad.

Onderstaand is een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan "Bemelen" opgenomen.



De toetsing aan deze randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Het verloop van de procedure is beschreven in hoofdstuk 4.

1.4 Wijzigingsplannen en de nieuwe Wro

Het vigerende bestemmingsplan “Bemelen” (het ‘moederplan’) is vastgesteld op 1 juli 2008, maar het ontwerpplan heeft ruim voor die tijd ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging heeft derhalve plaatsgevonden voordat de nieuwe Wro zijn intrede deed. Door de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 en het van kracht worden van de verplichting tot het opstellen van digitale plannen per 1 januari 2010 kan de oude methode van opstellen van wijzigingsplannen met een inwerkingtredingsdatum van vóór de wetwijziging niet meer worden toegepast. Een en ander is ingegeven door de bepaling omtrent het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 9.1.5 van de Invoeringswet Wro, waarin is gesteld dat voor wijzigings- en uitwerkingsplannen het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro van toepassing blijft indien het ontwerp daarvan binnen één jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro ter inzage is gelegd. Aangezien het ontwerp van het voorliggende wijzigingsplan ruim buiten deze overgangstermijn ter inzage zal worden gelegd, geldt het nieuwe recht. Dat betekent concreet dat het wijzigingsplan digitaal dient te worden opgesteld conform de landelijke “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008” (SVBP2008) en hieraan gekoppelde IMRO2008-codering.

In casu houdt dit in dat de bepalingen uit het ‘moederplan’ “Bemelen” zodanig dienen te worden opgenomen in de planregels dat deze daarmee voldoen aan deze standaard. Een voorbeeld van een wijziging ten opzichte van het moederplan is de benaming van de functie “recreatiewoning” in plaats van de in het moederplan gebruikte term “vakantiewoning”. Het voorliggende wijzigingsplan is conform de nieuwe standaard opgesteld.

Opbouw wijzigingsplan

Het wijzigingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1903.WPLKOM2001-VG01;
- planregels; deze regels zijn in de SVBP 2008 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding is, met bijbehorende verklaringen, de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemming en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2008 en is getekend op schaal 1:1000.

De planregels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een toelichting, waarin een toetsing is opgenomen aan de in het moederplan aangegeven randvoorwaarden. Deze toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In de voorliggende toelichting wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 een gebieds- en planbeschrijving gegeven van het wijzigingsgebied. In hoofdstuk 3 vindt de

toetsing plaats aan de randvoorwaarden uit het moederplan. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische regeling, die nu conform SVBP2008 is opgesteld. Tenslotte is in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid (economisch en maatschappelijk) van het plan aangegeven.

1.5 Documenten bij dit wijzigingsplan

Bij dit bestemmingsplan behoren naast de verbeelding met IDN-nummer NL.IMRO.1903.WPLKOM2001-VG01, tevens de bijbehorende regels en deze toelichting. Daarnaast maken een verkennend bodemonderzoek en een ecologische quickscan deel uit van dit wijzigingsplan. Deze onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd en worden in de toelichting besproken.

2 Beschrijving plangebied en functiewijziging

2.1 Beschrijving plangebied wijzigingsplan

Het perceel Bosweg 4 is ontsloten via de Bosweg, die aansluit op de Oude Akerstraat. Op de hoek van de Oude Akerstraat en de Bosweg is het gemeenschapshuis “De Koelebosch” gelegen. Daarnaast, ten zuiden van het gemeenschapshuis, is het woonhuis Bosweg 2 gelegen. Ten zuiden daarvan ligt het onderhavige perceel. Het perceel bestaat buiten het aanwezige gebouw overwegend uit grasland, plaatselijk omheind door middel van houten en stalen afrasteringen. Het grasland wordt gebruikt voor begrazing door paarden. Het perceel wordt voorts gekenmerkt door de aanwezige hoogteverschillen. Vanaf de entree aan de Bosweg loopt het terrein iets omhoog; halverwege het perceel stijgt het terrein verder tot het achterste gedeelte, dat vlak is. Het gebouw (thans formeel een stal) ligt op de verhoging op het achterste deel van het perceel. Centraal op het perceel (voor het gebouw) is nog een schuur gelegen. Deze schuur ligt ingegraven in de bodem. De onderstaande foto's geven een impressie van de ligging van het perceel en de thans aanwezige bebouwing:



Verklaring foto's:

- linksboven: Bosweg, gezien vanaf de Oude Akerstraat;
- rechtsboven: entree perceel Bosweg 4;
- linksonder: overzicht perceel met hellend terrein;
- rechtsonder: bestaand gebouw en ingegraven schuur.

De bebouwing op het perceel bestaat zoals reeds vermeld, uit een gebouw en een ingegraven schuur. Vanaf de Bosweg is langs de zuidelijke perceelsgrens een paadje gelegen waarlangs het gebouw kan worden bereikt. Dit gebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap. De aanwezige raampartijen zijn voorzien van houten rolluiken.



2.2 Functiewijziging

In het plangebied zal geen nieuwe bebouwing worden opgericht. De bestaande stal, die in gebruik zal worden genomen als recreatiewoning, zal verder worden gerenoveerd. In dit wijzigingsplan is het bouwvlak dan ook alleen rond de bestaande stal getrokken. Er mogen ook geen andere gebouwen worden opgericht op het perceel; ook kan er geen bedrijfswoning worden opgericht. De ingegraven schuur is niet meegenomen in het bouwvlak. Deze valt dan onder het overgangsrecht en mag worden gehandhaafd indien deze gebruikt wordt conform de nieuwe bestemming 'Recreatie'.

Er zal qua bouwvolume derhalve geen wijziging van de ruimtelijk-stedenbouwkundige situatie plaatsvinden. Er is alleen sprake van een functiewijziging van agrarisch naar recreatief gebruik.

Recreatieve voorzieningen

Deze functiewijziging wordt gezien als invulling van de in het bestemmingsplan "Bemelen" aangegeven behoefte aan (onder meer) nieuwe recreatieve voorzieningen in het kader van lopende maatschappelijke ontwikkelingen. Mede hierdoor kan de leefbaarheid van kleine kernen worden vergroot. De voorliggende ontwikkeling draagt bij aan een versterking van het aantal toeristisch-recreatieve verblijfsmogelijkheden in Bemelen.

Parkeren

Er zijn geen gemeentelijke parkeernormen voor recreatiewoningen vastgesteld. Wel is het zo dat de parkeerbehoefte van nieuwe functies op eigen terrein dient te worden gerealiseerd. Op het perceel is voldoende ruimte voor het parkeren van auto's van de gasten en/of voor de aanleg van verharding op het voorste gedeelte van het terrein ten behoeve van parkeerplaatsen. Hierdoor zal geen sprake zijn van toename van parkeerdruk op de openbare weg. Dit is één van de randvoorwaarden voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid (zie hoofdstuk 3).

3 Toetsing aan de wijzigingsregels

3.1 Algemeen

Zoals aangegeven in paragraaf 1.3 van deze toelichting is een aantal wijzigingsregels en bijbehorende randvoorwaarden van toepassing op dit wijzigingsplan. De drie hoofdwijzigingsregels zijn als volgt:

- a. de recreatiewoning is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing van de stal;
- b. na wijziging van de bestaande bebouwing mag geen nieuwe bebouwing worden toegevoegd;
- c. er is geen bedrijfswoning toegestaan bij de recreatiewoning.

Aan de bovenstaande drie punten kan worden voldaan. Het bouwvlak dat op de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding is opgenomen omvat precies de contour van de bestaande bebouwing van de stal. Daarnaast is in de regels bij dit wijzigingsplan opgenomen dat geen nieuwe bebouwing mag worden toegevoegd. Ook is zowel op de verbeelding als in de regels aangegeven dat het oprichten van een bedrijfswoning niet is toegestaan. Hiermee is aan de hoofdwijzigingsregels voldaan.

Daarnaast zijn de volgende voorwaarden aan het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid verbonden:

1. er moet sprake zijn van een goed verblijfsklimaat in de te realiseren recreatiewoning; er mogen geen milieuhygiënische bezwaren bestaan;
2. de bodemkwaliteit en luchtkwaliteit dienen zodanig te zijn dat deze geen belemmering vormen voor realisering van de recreatiewoning;
3. er mag geen verstoring van de parkeerbalans plaatsvinden;
4. aangrenzende waarden en belangen mogen niet worden geschaad.

Van deze opsomming is punt 3 (parkeren) reeds besproken in hoofdstuk 2 van deze toelichting. In dit hoofdstuk zullen de punten 1, 2 en 4 verder worden behandeld. De punten 1 en 2 worden samen behandeld in paragraaf 3.2 (Milieu en natuur). Punt 4 wordt behandeld in paragraaf 3.3 (Ruimtelijke effecten op de omgeving).

Daarnaast wordt kort ingegaan op het aspect water in subparagraaf 3.2.5.

3.2 Milieu en natuur

Ten behoeve van de onderbouwing van een goed verblijfsklimaat zijn de aspecten geluid, bodemkwaliteit en luchtkwaliteit relevant. Voor de toets aan de natuurwetgeving (die altijd noodzakelijk is) is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze onderwerpen komen in de subparagrafen 3.2.1 t/m 3.2.4 aan de orde.

3.2.1 Geluid

Een recreatiewoning is geen geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Ten behoeve van de beoordeling van de geluiduitstraling naar de omgeving vanuit de recreatiewoning is gebruik gemaakt van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, editie 2009). Daarin is een recreatiewoning niet expliciet genoemd. Wel is een vergelijkbare functie 'hotels en pensions' gebruikt om een goede afweging te kunnen maken. Het betreft hier overigens een hotel of pension met keuken (dit resulteert in de eventuele mogelijkheid tot meer geur- en geluidhinder dan bij een solitaire recreatiewoning). Voor hotels of pensions wordt een richtafstand aangehouden van 10 meter tot een gevoelige functie voor geur en geluid. In de onderhavige situatie is de recreatiewoning op 28 meter van de achterzijde van het hoofdgebouw op het perceel Bosweg 2 gelegen en op ruim 17 meter van het daarbij behorende bijgebouw. De afstand tot de gevels van de woning aan de Sint Laurentiusstraat bedraagt ruim 39 meter. Er mag op basis van het bovenstaande geconcludeerd worden dat de functionele wijziging tot recreatiewoning geen negatieve akoestische effecten heeft op de naastgelegen (woon)functies.

3.2.2 Bodem

Bij het wijzigen van bestemmingen dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de voor de beoogde bestemming/functie gestelde eisen. In casu dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoet aan de eisen voor de beoogde woonbestemming. Hiertoe is door Econsultancy BV het "Verkennd bodemonderzoek Bosweg 4 te Bemelen" (rapportnr. 09041253, d.d. 26 april 2010) uitgevoerd.

Op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, koper, zink en PCB's. Het gehalte aan koper bevindt zich boven de betreffende achtergrondgrenswaarde. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Daar het grondwater zich beneden 5,0 meter beneden maaiveld bevindt heeft er, conform NEN5740, geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De vooraf gestelde hypothese 'onverdacht' wordt op basis van de lichte verontreinigingen verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging is er geen reden tot nader onderzoek. Geconcludeerd is dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het realiseren van de recreatieve functie op dit perceel. De rapportage van het verkennd bodemonderzoek is als separate bijlage opgenomen bij deze toelichting.

3.2.3 Flora en fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn, wordt voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats

van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Uit de door Econsultancy BV uitgevoerde "Quickscan flora en fauna, Bosweg 4 te Bemelen", rapportnr. 09041252, d.d 23 april 2010) blijkt dat er geen beschermde flora en fauna of leefgebieden van beschermde soorten worden aangetast door de realisering van dit bouwplan. De intern te verbouwen stal/recreatiewoning kan onderkomen bieden aan broedvogels als zwarte roodstaart, witte kwikstaart en huismus. Door het ontbreken van huismussen tijdens het veldbezoek, is deze soort op de locatie niet als broedvogel te verwachten. De beplanting langs de perceelsranden op de onderzoekslocatie biedt broedgelegenheid aan (algemene) zangvogels. Incidenteel kan de onderzoekslocatie worden bezocht door steenuil. De intern te verbouwen stal/recreatiewoning is mogelijk geschikt voor vleermuizen als potentiële vaste rust- of verblijfplaats. Binnen de onderzoekslocatie kunnen foeragerende vleermuizen worden waargenomen. Incidenteel kunnen op de locatie algemene grondgebonden zoogdieren (egel en konijn) en amfibieën (bruine kikker en gewone pad) worden aangetroffen. Dit zelfde geldt voor een zwervende individuele hazelworm. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfindicaties niet te verwachten.

Indien van toepassing kan schade aan broedvogels worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen. Het (laten) uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor aanvang van de werkzaamheden, kan in dit geval eveneens voorkomen dat er onnodige verstoring van broedvogels plaatsvindt.

Indien uit een inspectie blijkt dat de zolder van de stal/recreatiewoning geschikt en toegankelijk is voor vleermuizen, en deze potentiële verblijfplaats door de verbouwing verdwijnt, dient een aanvullend onderzoek binnen het geschikte seizoen meer uitsluitsel te geven over het mogelijke gebruik van de stal/recreatiewoning door vleermuizen. Aangezien deze locatie niet zal verdwijnen is dit nader onderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect ecologie vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen bouwplan. Het rapport van Econsultancy BV is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

3.2.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de formele oprichting van een recreatiewoning. Qua verkeersaantrekkende werking wordt

deze bij de voorliggende beoordeling gelijkgesteld een reguliere woning. Een woning levert in de regel vier tot vijf vervoersbewegingen per dag op. Dit zeer beperkte aantal vervoersbewegingen heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse.

Voor het onderhavige bouwplan geldt dat, conform in artikel 4, lid 2 en bijlage 3B.2 van de Regeling NIBM, woningbouwontwikkelingen tot 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Op basis van artikel 5.16, lid 1, sub c. Wm kan worden gesteld dat de voorliggende functiewijziging niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bouwplan kan derhalve doorgang vinden betreffende het aspect luchtkwaliteit.

3.2.5 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen projectbesluiten (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Margraten valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen alleen te worden ingediend bij het watertoetsloket indien deze gelegen zijn in het rivierbed van de Maas, een grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Als daarnaast geen lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en de toename van verharding kleiner is dan 1.000 m² hoeft er geen watertoets te worden doorlopen. Voor dit project geldt dat het niet gelegen is in één van deze gebieden. De toename van verharding is nihil, waardoor het project binnen de genoemde ondergrens valt. Het doorlopen van de watertoets is voor dit project niet noodzakelijk.

Wel gelden de gemeentelijke uitgangspunten duurzaam bouwen en stedelijk waterbeheer. Daarin is afkoppeling van hemelwater een uitgangspunt, mits technisch mogelijk en redelijkerwijs realiseerbaar. Voor de voorliggende situatie geldt dat reeds afkoppeling van hemelwater plaatsvindt. Het vuilwaterafvoer verloopt via de bestaande rioolaansluiting op de Bosweg; het hemelwater wordt opgevangen in de voormalige beerput op het terrein. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

3.3 Ruimtelijke effecten op de omgeving

Als laatste randvoorwaarde dient te worden gemotiveerd dat er aangrenzende waarden en belangen niet worden aangetast. In paragraaf 3.2 zijn de milieuhygiënische aspecten reeds aan de orde geweest. Ook de natuurtoets is hier besproken. Deze paragraaf zal zich

daarom beperken tot de ruimtelijk-stedenbouwkundige impact en de mogelijke privacybelemmeringen als gevolg van deze functiewijziging.

Zoals reeds aangegeven in de planbeschrijving in hoofdstuk 2 zal er uit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt geen wijziging plaatsvinden van de gebouwde omgeving door de uitvoering van dit plan. De bouwmassa blijft gelijk, er mag geen bebouwing worden toegevoegd en er mag geen bedrijfswoning worden gerealiseerd. Er is geen sprake van stedenbouwkundige wijzigingen in dit plan ten opzichte van de huidige situatie. Ook zal het parkeren ten behoeve van de recreatiewoning geen nadelige gevolgen hebben voor de omgeving, omdat dit op eigen terrein wordt opgevangen.

Op het gebied van mogelijke privacybelemmeringen kan worden aangegeven dat de bestaande bouw bestaat uit slechts één bouwlaag met een kap. De toekomstige recreatiewoning is hoger gelegen dan de aanpalende woonbebouwing aan de noordzijde. Desondanks is inkijk op het naburige perceel, mede door ligging van de recreatiewoning op de achterzijde van het perceel (zie onderstaande foto), zeer beperkt. Doordat de bebouwing van het perceel Bosweg 2 aan de zuidzijde vrij gesloten van aard is (beperkte raampartij), is er weinig tot geen kans op onevenredige privacybelemmeringen.



Resumerend kan worden aangegeven dat met de realisering van de recreatiefunctie op deze locatie geen onevenredige belemmeringen zullen optreden voor de directe omgeving.

4 Planopzet

4.1 Algemeen

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 1.2.1 van het Bro te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP 2008). Dit houdt in dat met name de verschijningsvorm en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Bestemmingsplannen dienen daarbij volledig digitaal te worden opgesteld en vanaf het voorontwerp digitaal raadpleegbaar te zijn. Het voorliggende bestemmingsplan is conform de meest recente wettelijke eisen opgesteld. Omdat het hier een wijzigingsplan betreft op basis van een moederplan dat nog niet conform SVBP2008 was opgesteld, is qua opbouw een geheel nieuw bestemmingsplan vervaardigd. In de begripsbepalingen is echter een verwijzing gemaakt naar het moederplan, waardoor duidelijk is dat het hier een wijzigingsplan betreft.

4.2 Juridische regeling

In de regels van een bestemmingsplan dient niet meer geregeld te worden dan strikt noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een passende bestemming Recreatie voor de te realiseren recreatiewoning. Bebouwing dient plaats te vinden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak is conform de bestaande situatie vastgelegd. De toegestane bouwhoogte is vermeld in de planregels. Op het perceel is de realisatie van een bedrijfswoning uitgesloten, hetgeen ook expliciet met een functieaanduiding op de verbeelding is aangegeven. Verder zijn gebiedsaanduidingen opgenomen voor de ligging van het perceel in het bodembeschermingsgebied Mergelland en het grondwaterbeschermingsgebied De Tombe. In deze gebieden geldt tevens de Provinciale Milieuvordering. In het navolgende is artikelsgewijs beschrijving van de juridische regeling weergegeven.

Artikelsgewijs

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (hoofdstuk 1, artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (hoofdstuk 2, artikel 3), de algemene regels (hoofdstuk 3, artikelen 4 t/m 9) en de overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4, artikelen 10 en 11). Artikelsgewijs zijn deze regels als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen; hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd om misverstanden en verschillen in interpretatie te voorkomen;
Artikel 2: Wijze van meten; dit artikel geeft aan op welke manier het meten moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

- Artikel 3: Enkelbestemming Recreatie; in dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de realisering van de recreatiewoning. Binnen deze bestemming Recreatie zijn naast recreatieve doeleinden op dag- en verblijfsrecreatief gebied, ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, opslagdoeleinden en andere bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt ten behoeve van

deze bestemming. In dit artikel wordt tevens het realiseren van een bedrijfswoning uitgesloten. Tenslotte is in de specifieke gebruiksregels expliciet vermeld dat het gebruik van gronden en opstallen voor ambachtelijke en/of industriële doeleinden, detail- of groothandel, horeca, permanente bewoning en opslag die niet gerelateerd is aan de bestemming, is uitgesloten.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

- Artikel 4: Anti-dubbeltelbepaling; zorgt ervoor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- Artikel 5: Algemene gebruiksregels; dit artikel bevat regels die strijdig gebruik aangegeven, als aanvulling op de algemene bepaling hieromtrent in artikel 7.10 Wro.
- Artikel 6: Algemene aanduidingsregels; in dit artikel zijn de twee gebiedsaanduidingen voor respectievelijk het bodembeschermingsgebied en het grondwaterbeschermingsgebied opgenomen met een verwijzing naar de hiervoor gelden regelgeving uit de Provinciale Milieu Verordening (PMV).
- Artikel 7: Algemene ontheffingsregels; hierin is een aantal gebruikelijke ontheffingsregels opgenomen, waardoor burgemeester en wethouders kleine afwijkingen van het plan onder voorwaarden kunnen toestaan.
- Artikel 8: Algemene wijzigingsregels; hierin is een aantal gebruikelijke wijzigingsregels opgenomen, waardoor burgemeester en wethouders kleine afwijkingen van het plan onder voorwaarden kunnen toestaan.
- Artikel 9: Algemene procedureregels; hierin zijn de procedures opgenomen die gevolgd worden bij toepassing van ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

- Artikel 10: Overgangsrecht; dit artikel bevat de standaardbepalingen uit het Bro inzake overgangsrecht.
- Artikel 11: Slotregel; bevat de naam waaronder deze regels kunnen worden aangehaald.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggend bestemmingsplan betreft de realisering van een recreatiewoning. Er is sprake van een plan in het kader van de Grondexploitatiewet (conform het bepaalde in artikel 6.2.1 van het Bro). De recreatiewoning betreft een bestaand gebouw, dat tot op heden formeel als stal in gebruik was. Het opstellen van een exploitatieovereenkomst dan wel een exploitatieplan is noodzakelijk. De gemeente zal met de eigenaar van de grond een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten waarin de eventueel te maken kosten zullen worden verrekend. Onderdeel hiervan is in elk geval een planschadeovereenkomst. Het college van burgemeester en wethouders zal bij vaststelling van dit wijzigingsplan tevens besluiten dat geen exploitatieplan zal worden opgesteld.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerp van het wijzigingsplan toegezonden aan de instanties wier belangen bij dit plan in het geding (kunnen) zijn. Het betreft alleen de provincie Limburg. De provincie heeft in haar reactie (opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting) aangegeven geen opmerkingen te hebben omtrent het wijzigingsplan.

Procedure

Het ontwerp van dit wijzigingsplan heeft ten behoeve van de procedure ex artikel 3.9 sub a Wro vanaf donderdag 7 oktober 2010 tot en met woensdag 17 november 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen ter gemeentesecretarie, na voorafgaande publicatie in de Staatscourant, Heuvelland Aktueel en langs elektronische weg.

Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in het vaststellingsbesluit van het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten; dit vaststellingsbesluit is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is vastgesteld in de vergadering van het college van Burgemeester en wethouders d.d. 22.02.2011.

Bijlage 1 Reactie provincie vooroverleg 3.1.1 Bro



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

GEMEENTE MARGRATEN	B.	NR. 3526	HOEV.
	S.	BEH. Luth	PRIJS
	WI	10 NOV. 2010	BEREK.
	WV	KOPIE	KWAL.
	BVOS		RAAD
			ORG 4

VERZONDEN D 9 NOV. 2010

Afdeling ROZ
Ons kenmerk CAS201000014208
DOC201000141163

Behandeld C.J.H. Maes
Telefoon (043) 389 7981
Fax (043) 389 7977
Email cjh.maes@prvlimburg.nl
Maastricht 8 november 2010
Verzonden

Uw kenmerk
Bijlage(n)

Onderwerp

Zienswijzen ex artikel 3.9a Wro
Ontwerp wijzigingsplan "Bosweg 4 te Bemelen", hierna te noemen het plan

Geacht college,

Uw verzoek hebben wij op 7 oktober 2010 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk.

Wij delen u mede, dat de beoordeling van het plan in het kader van de wijzigingscriteria uit het bestemmingsplan 'Bemelen' geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Wij zien dan ook geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage 2 Ingediende zienswijzen

Aan Burgemeester en Wethouders van Margraten
Amerikaplein 1
Margraten

Betreffende: bezwaar tegen ontwerpwijzigingsplan

Bemelen, 11 oktober 2010

Geachte heren,

middels deze brief maken wij bezwaar tegen het zogenaamde ontwerpwijzigingsplan perceel Bosweg 4 te Bemelen.

Voor zover bij ons bekend zou er op de "stal" aan de Bosweg 4 nooit en te nimmer bestemming wonen kunnen komen, gezien de door de provincie vastgestelde rode contour. Betreffende stal valt buiten deze contour.

Bovendien zien we het mogelijk maken dat de stal als vakantiewoning gebruikt gaat worden in de toekomst als een inbreuk op onze privacy en/of bewegingsvrijheid.

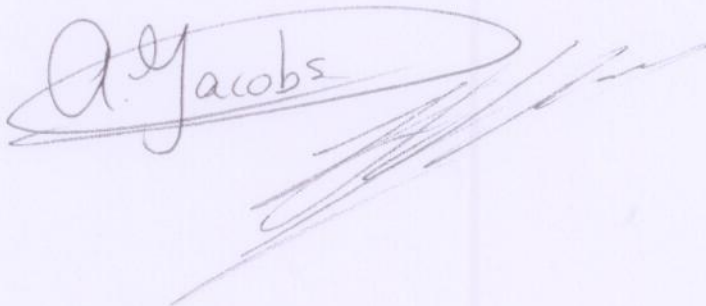
Grenzend aan ons woonhuis (gelegen aan de St. Laurentiusstraat 9 te Bemelen) ligt al een Bed & Breakfast, aan de St. Laurentiusstraat 7. Wij ondervinden nog net geen hinder van de geparkeerde auto's van de gasten en de verhuurders. Er wordt geadverteerd als zou er voldoende parkeerplaats op eigen terrein aanwezig zijn, maar de werkelijkheid is anders.

Zou er aan de Bosweg 4 ook een vakantiewoning komen, dan betekent dat dat we ook aan de achteringang van ons perceel steeds wisselende personen zullen zien/horen.

Gezien de aard van de Bed & Breakfast zoals hierboven vermeld vrezen we dat de verhuurder van betreffende Bed & Breakfast zijn activiteiten eventueel zal uitbreiden richting "stal". Wij wensen geen bedrijfsmatige verhuur van vakantiekamers grenzend aan ons perceel, hetgeen wel al gebeurt. Wij vrezen dat we in de toekomst steeds vaker beperkt worden in wanneer we bijvoorbeeld ons gras maaien of hoe we ons hout opstapelen, omdat "de gasten er last van hebben".

Met vriendelijke groet,

Huub en Ans Jacobs
St. Laurentiusstraat 9
6268 NJ Bemelen
043-4073423
huub-ans-jacobs@home.nl



-1.731.212

NR.	3526	HOEV.
BEH. AMBT.	Luth	PRIJS
13 OKT. 2010		BEREK.
KOPIE		RAAD
B VOS		ORG.

4

Aan: Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

GEMEENTE MARGRATEN	S.	NR.	3924	HOEV.
	S.	BEH.	huth	PRIJS
	W.	AMBT.		BEREK.
	W.		15 NOV. 2010	KWAL.
	W.	KOPIE		RAAD
	B VOS			ORG. 4

Bemelen, 15 november 2010

Betreft: Ontwerpwijzigingsplan perceel Bosweg te Bemelen kadastraal sectie A nr. 748

Geacht College,

Tot onze grote verbazing lazen wij op de gemeentelijke pagina d.d. 8 oktober 2010 van het Heuvelland dat u voornemens bent de bestemming van de stal van dhr. Romme, gelegen aan de Bosweg in Bemelen, te wijzigen. Onze verbazing geldt niet alleen genoemd voornemen, maar tevens de adressering "Bosweg 4". Het lijkt erop alsof genoemde stal reeds een huisnummer toegekend heeft gekregen. Deze locatie is prima te omschrijven als "perceel met stal gelegen aan de Bosweg in Bemelen, kadastraal sectie A nr. 748". Wij krijgen sterk de indruk dat dit al een gelopen race is en dat wij als burens achter de feiten aanlopen. Immers, tot nog toe hebben wij geen enkele mogelijkheid gehad om te reageren op:

- Uitbreiding van de stal met ruim 50% van het bodemoppervlak: op de originele tekening van de stal uit 1978 van F.G.M. Daems, architect, staan de maten 12,5 x 6,5 m vermeld, terwijl de wijziging geldt voor de huidige maten, t.w. 12,5 x 10 m;
- Plaatsing van een opening/raam in de noordgevel;
- Plaatsing van 4 draaiende dakramen in de aangebouwde westgevel;
- Interne verbouwing i.e. plaatsing keuken etc.

Wij zijn onaangenaam verrast dat met 1 wijziging en mogelijkheid tot inspraak alle illegale activiteiten in één keer gelegaliseerd dreigen te worden.

Gezien de bijzondere ligging - midden in een agrarisch gebied met hoge landschappelijke en/of natuurlijke waarden (ALN) en duidelijk buiten de rode contour volgens de plankaart van de provincie - is het ons een raadsel hoe het mogelijk is dat hier een recreatiewoning toegestaan wordt. Wij zien dit als een historische vergissing en verwachten dat hier een sterke precedentwerking van uit zal gaan.

Ook hebben wij sterk het vermoeden dat er in dit geval sprake is van bestuurlijke willekeur; immers, de buurman van dhr. Romme, dhr. H. Jacobs, wonende St. Laurentiusstraat 9, is 4 jaar geleden door de gemeente gesommeerd op straffe van sancties om zijn illegale bouwsel – nota bene gelegen op precies dezelfde hoogte als bovenvermelde stal van dhr. Romme, en dus met nagenoeg dezelfde ecologische en bodemstructuur – onmiddellijk te slopen. De gemeente kan derhalve niet ontkennen dat ze op de hoogte is geweest van de vergroting van de stal van dhr. Romme, als ze de bouw van de stal van dhr. Jacobs wél geconstateerd en geïnspecteerd heeft. Waarom dan dit onderscheid in behandeling?

In artikel 14 lid G wordt gemeld dat de vakantiewoning zelf niet uitgebreid mag worden. Hoe valt dit te rijmen met een goed verblijfsklimaat, brandveiligheid, benodigde lichtinval, kortom: het voldoen aan de randvoorwaarden? Wij gaan ervan uit dat met uitbreiding van de stal de buitenmaten bedoeld worden en niet dat aanvrager ook nog de mogelijkheid geboden wordt het bestaande grondoppervlak van een tweede woonlaag met draaiende raampartijen met helder glas te voorzien of dak(partij)en en muren te verhogen. Dit zou hierna genoemde problemen voor ons alleen maar vergroten. De voor/oostkant van de stal is trouwens niet voorzien van raampartijen met rolluiken, maar van houten staldeuren.

Eveneens wordt in artikel 14 lid G gesteld dat er geen nieuwe bebouwing mag worden toegevoegd. Midden in het weiland van dhr. Romme staat echter een schuurtje, beter te omschrijven als op elkaar gestapelde betonblokken met een balk eroverheen en een overkapping van rubber/plastic. Dit gedrocht is niet ingegraven, maar er is grond omheen/tegenaan gestort. In de "toelichting" (planologisch advies bureau Vandewall, pagina 8) wordt dit een ingegraven schuur genoemd. Wij mogen toch hopen dat dit niet eveneens illegaal uitgebreid gaat worden (bv. als garage), maar afgebroken wordt, aangezien het de hoog landschappelijke waarde eerder aantast dan verrijkt. Wij vragen ons trouwens af wat de toegevoegde waarde is van genoemde "toelichting" als deze geen juridisch deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Ook wordt in de toelichting vermeld dat er al een rioolaansluiting is en dat het hemelwater via een beerput op het terrein wordt opgevangen. Ons is niet duidelijk waar en wanneer deze rioolaansluiting door de gemeente gerealiseerd is, wat de exacte locatie van de beerput is en op welke manier het risico van overloop ondervangen is. Gezien de recente wateroverlast en regelmatige voorkomende wateroverlast in het verleden mogen wij betwijfelen of e.e.a. wel deugdelijk is aangesloten en lijkt ons een grondige inspectie hiervan zeer gewenst.

Wij weten van dhr. Romme dat zijn einddoel is permanente bewoning en wij kunnen niet anders dan vrezen dat hier door de gemeente gefaseerd naar toe gewerkt wordt. In eerste instantie wordt tijdelijke bewoning gefaciliteerd, vervolgens wordt door dhr. Romme en/of door derden de stal geheel of per kamer (bed & breakfast?) verhuurd en dan is het nog maar een klein stukje naar permanente bewoning.

Gezien de huidige omvang van de stal ligt het voor de hand dat meer dan 1 persoon hier gebruik van gaat maken. Dit levert voor ons behalve planschade (ons huis daalt in waarde) ook nog eens een behoorlijk risico op. Wij maken al bijna 30 jaar gebruik van onze buitenmanege. De stal van dhr. Romme is gebouwd op de perceelgrens en voorzien van een forse opening in de noordgevel. Bij opening van dit "raam" – dit gebeurt voor een paard (= vluchtdier) altijd onverwacht – levert dat een schrikreactie op, waardoor het bij zijn vluchtpoging zelf evenals zijn berijder een blessure of erger kan oplopen. Dit is in het verleden gebeurd en dhr. Romme is zich als paardeneigenaar hier terdege van bewust. Ondanks herhaalde toezeggingen van zijn kant om

- genoemd "raam" dicht te metselen;
- een muur te metselen op de perceelgrens vanaf de stal tot minimaal het einde van onze manege en qua hoogte minimaal op gelijke hoogte met de dakgoot (aan de voorzijde/oostkant van de stal);
- de doorgang af te sluiten naast de stal aan de zuidkant (zodat aan de achterzijde van de stal geen onverwachte geluiden en bewegingen plaatsvinden),

is nog steeds niets ondernomen om de overlast en de veiligheidsrisico's ten gevolge van eventuele bewoning te ondervangen. De laatste toezegging dateert van augustus 2008 en zou bestaan uit een schriftelijk voorstel van dhr. Romme aan ons met bovengenoemde maatregelen en - bij instemming – de uitvoering hiervan. Noch van het een, noch van het ander is tot nog toe iets terechtgekomen en het ligt

niet in de lijn der verwachting dat dhr. Romme zich in de toekomst wel coöperatief en als een betrouwbare gesprekspartner zal opstellen.

De gemeente kan dan ook bij verandering van de bestemming rekenen op een claim van onze kant voor planschadevergoeding en op aansprakelijkheidstelling voor problemen/ongevallen in de toekomst, die verband houden met c.q. veroorzaakt worden door het veranderde gebruik van de stal. Wij zullen nadrukkelijk in eerste instantie de gemeente aansprakelijk stellen en vervolgens de aanvrager c.q. eigenaar.

Ofschoon aanvrager van mening is dat, althans volgens de ecologische quickscan, de dieren straks blij mogen zijn dat ze in of bij een recreatiewoning mogen verblijven, denken de naaste burens hier toch anders over. Gezien het voorgaande kan dan ook gesteld worden dat de aangrenzende waarden en belangen van de burens wel degelijk onevenredig worden aangetast (zie artikel 14 lid G wijzigingsbevoegdheid).

Wij hopen dat u na kennisneming van het bovenstaande ook rekening zult houden met de belangen van de omwonenden van de stal en wensen u veel wijsheid toe bij de besluitneming.

Met vriendelijke groet,



R.J.H. Dreessen
St. Laurentiusstraat 5a
6268 NJ BEMELEN



C.M.P. Dreessen-Spronck
St. Laurentiusstraat 5a
6268 NJ BEMELEN

Gemeente Margraten
Burgemeester en Wethouders
Postbus 10
6269 ZG Margraten

-1.731.212

GEMEENTE MARGRATEN	NR.	3925	HOEV.
	BEH. AMBT.	Luth	PRIJS
	WIJ.	15 NOV. 2010	BEREK.
	WIII	KOPIE	KWAL.
	E.VOS		RAAD
			ORG. 4

Bemelen, 11-11-2010

Betreft: Ontwerp wijzigingsplan Perceel Bosweg 4, Bemelen

Geacht College,

Wij hebben vernomen dat u voornemens bent om het agrarische perceel, bij u bekend onder kadastraal sectie A, nr. 748, t.w. Bosweg 4 te Bemelen, te veranderen van agrarisch grondgebied naar recreatief grondgebied. Wij zijn eigenaar van het naastgelegen pand, t.w. Bosweg 2 en wij willen u uitleggen waarom wij hier zeer pertinent op tegen zijn en wel om de navolgende redenen.

- Voordat wij ons huis in 1997 kochten hebben wij bij de Gemeente Margraten uitvoerig geïnformeerd naar de status en eventuele plannen van de omliggende gronden. Er werd ons verzekerd dat de omliggende gronden de agrarische status hebben en zouden houden en dat de weilanden en de natuur er omheen als natuurlijke ruimten dienden voor de bescherming van de bossen en dat elke verandering hiervan in strijd zou zijn met het regionale stedelijk bestemmingsplan.
- De nu voorgestelde wijziging zal een veelbetekenende invloed hebben op de waarde en het reguliere nut van ons pand. Ons huis, Bosweg 2, heeft een zuid-terras met grote ramen, -die tot op de vloer lopen - van de woonkamer, welke grenzen aan de locatie Bosweg 4. Hetgeen ons uitzicht drastisch zal belemmeren en veranderen. Zie bijgevoegde foto's en tekening.
- Wellicht bent u niet geheel geïnformeerd geworden over bovenvermelde ramen omdat bij inzage van het voorstel voor verandering van het agrarische grondgebied in een recreatief grondgebied er een foto van ons huis was toe-

gevoegd, echter gemakshalve alleen van een gedeelte van ons huis, maar er is geen enkele foto te vinden van de ramen van onze woonkamer, die de grootste hinder van voornoemd voorstel zullen ondervinden. Hierdoor kunt u natuurlijk geen correct beeld krijgen van de situatie.

- Bovendien bevindt één van de zij-ingangen zich dicht tegen de locatie Bosweg 4, waardoor het nut en gebruik van ons huis aanmerkelijk verandert.
- Ook willen wij hierbij vermelden dat wij ons pand gekocht en onderhouden hebben als een vrijstaande villa met uitzicht op natuur en bos en om verzekerd te zijn van rust en ruimte hebben wij in 2001 nog extra aanpalende grond gekocht, zodat wij meer privacy en ruimte konden creëren. Naar onze mening zullen de voorgestelde veranderingen van de omgeving de waarde van ons huis en onze woonsituatie uitermate nadelig beïnvloeden.

Hierdoor voelen wij ons gedwongen om in het geval van bestemmingswijziging een claim voor planschadevergoeding in te dienen.

- Het perceel naast ons huis, (het onderwerp voor verandering) behoorde eerst bij het huis aan de Sint Laurentiusstraat 7 te Bemelen. De eigenaar heeft bij verkoop van zijn huis een gedeelte van zijn tuin opgedeeld, en dat gedeelte grenst aan de Bosweg. Misschien denkt de eigenaar rechten te kunnen ontleen aan het feit dat hij zijn post eerst altijd op ons adres liet bezorgen - zonder dat wij dit wilden en hierover geïnformeerd waren- en later voor de schuur een postadres ging regelen, terwijl de schuur bestemd was voor beesten en niet voor personen.
- Dit roept bij ons tevens de vraag op waarom er voor een stal een postadres gegeven moest worden en hoeverre een tijdelijk onderkomen stilzwijgend naar permanent onderkomen getransformeerd zal worden. (Als er eenmaal knoppen zitten dan is het heel eenvoudig daar iets aan te draaien.)
- De huidige maten van de stal zijn 12 bij 10 meter (te weten begane grond en een tweede woonlaag met de helft van de oppervlakte).

Het bestemmingsplan vermeldt als maten van de stal 12 bij 12 meter. Wij vragen ons af of dit betekent dat de stal toch uitgebreid mag worden, terwijl in artikel 14 lid G staat dat e.e.a. binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd dient te worden.

- De omvang van een vakantiewoning van 12 bij 12 meter (of 12 bij 10 meter) zal de bouw van ten minste twee tot drie vakantie-eenheden mogelijk maken, die door acht tot tien personen bewoond zouden kunnen worden op elk gewenst moment en voor ongeacht welke duur. Daarbij zullen er twee tot drie auto's geparkeerd staan (garages?). Dit impliceert dat het huidige gebouw en de omgeving veel herbouw en reconstructie zullen moeten onder-

vinden, met als gevolg dat er geen sporen van "het agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" overblijft.

- De natuurlijke groene zone zal met het beoogde voorstel komen te vervallen en buiten het feit dat ons uitzicht van "natuur en groen" naar "blik en steen" zal veranderen, roept het voorstel ook vele vragen op betreffende de naleving van het recreatieve element. Wie controleert de stringente normen voor recreatief wonen?

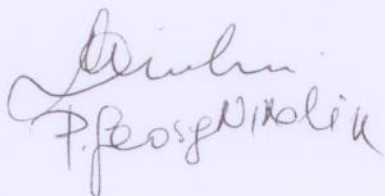
Bovenvermelde punten zijn voor ons aanleiding om er bij u op aan te dringen deze aanvraag voor verandering niet te honoreren omdat deze aanzienlijke daling in waarde van ons huis zal veroorzaken en wij ernstig geschaad zullen worden in onze vrijheid, uitzicht en absoluut hinder zullen ondervinden van de "recreatieve activiteiten", die recreatie nu eenmaal met zich meebrengt.

Hoogachtend,

Familie Nikolik

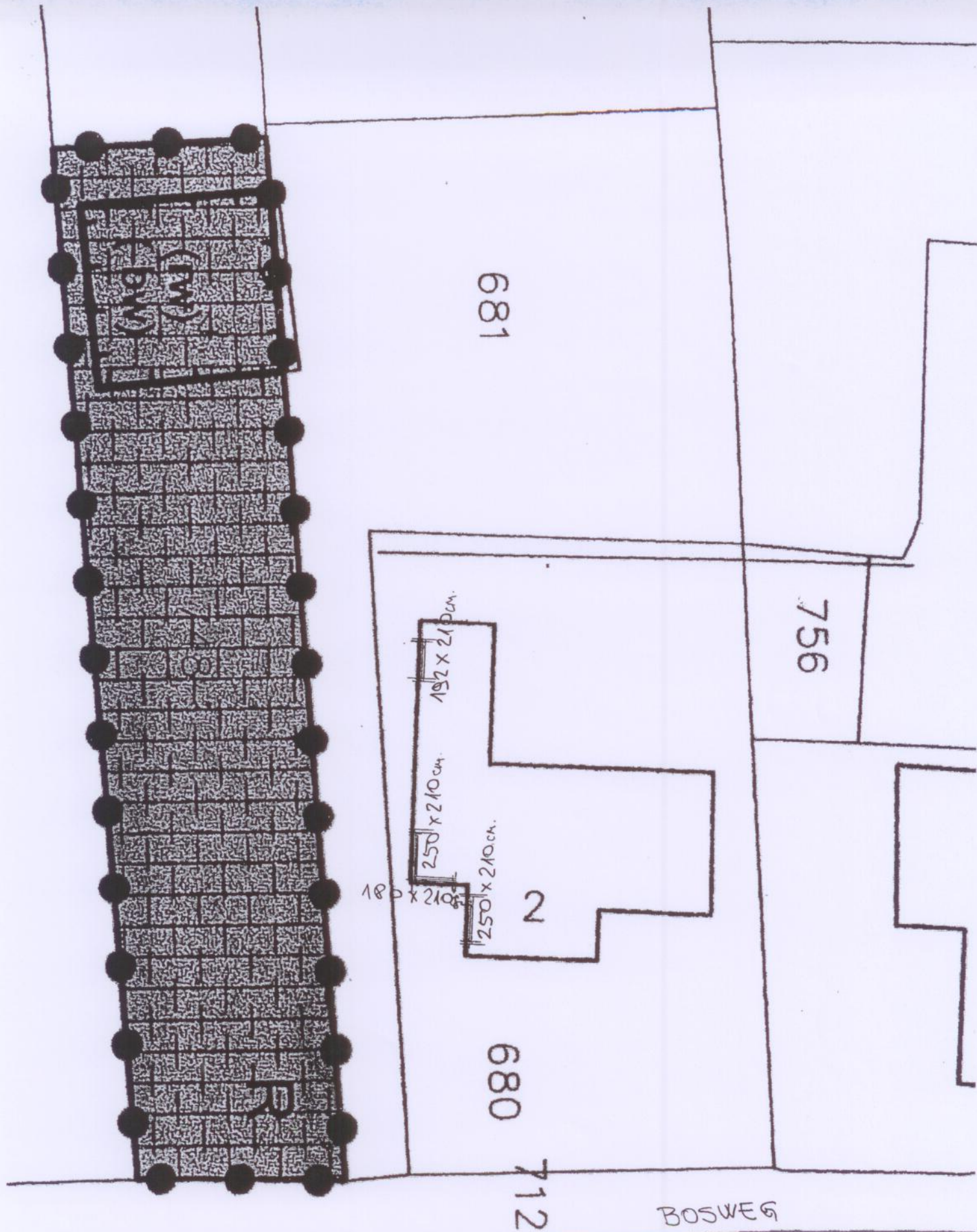
Bosweg 2

6268NH Bemelen



Bijlagen:

- plan met plaats en maten van de ramen in zuidgevel van ons pand gelegen Bosweg 2
- foto's van buiten en van binnen van ons pand gelegen Bosweg 2



Plan met plaats en maten van de ramen in zuidgevel van pand gelegen Bosweg 2









Zijingsp





GEMEENTE MARGRATEN	NR.	3925	HOEV.
	BEH.	Luth	PRIJS
	AMBT.		
	WIJ.	16 NOV. 2010	BEREK.
	WA.		KWAL.
WIJ.	KOPIE	RAAD	
B.VOS	Hein v	ORG	U

Betreft: ontwerp wijzigingsplan
Bosweg 4 te Bemelen

In aanvulling op onze eerder ingediende
zienswijze betreffende voornemd perceel
doen wij u hierbij toekomen een aanvullende
zienswijze die steeft op een onjuiste
weergave van zaken. Wij verwijzen
naar pag 5. en pag 14 van de aan
deze brief aangehechte bijlage.

Hoogachtend

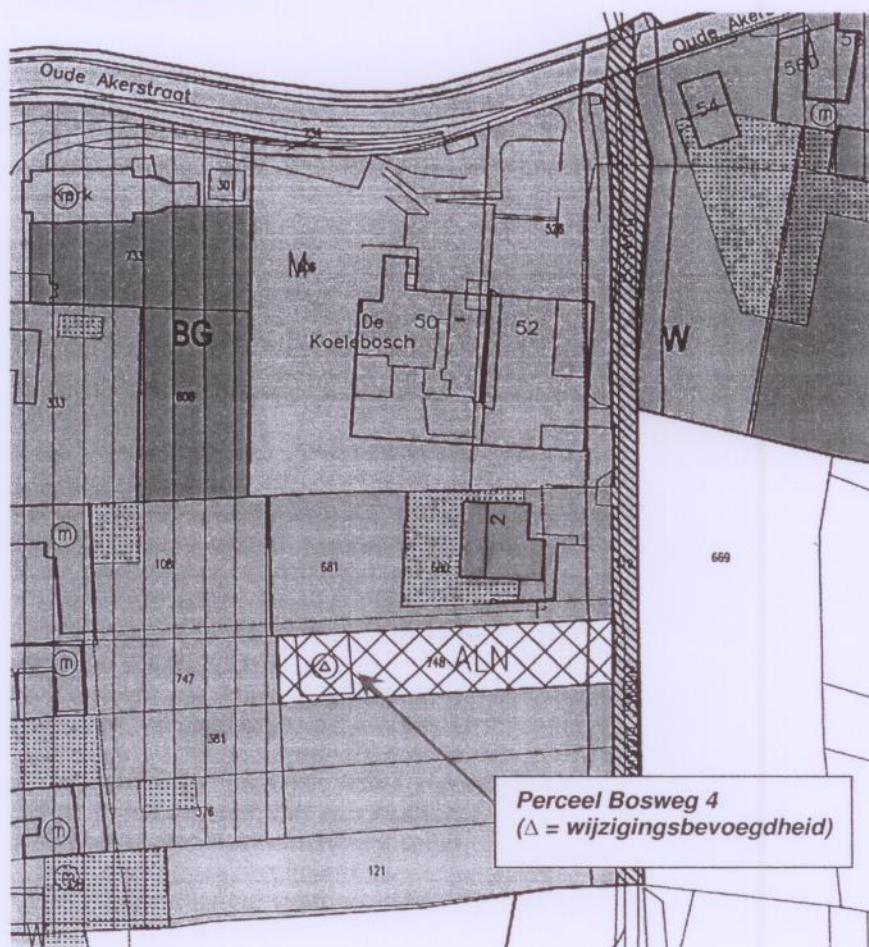
Tan. Nikolai
P. Pevnitskiy

- 12 - 10
80 m²
- de recreatiewoning is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing van de stal;
 - na wijziging van de bestaande bebouwing mag geen nieuwe bebouwing worden toegevoegd;
 - er is geen bedrijfswoning toegestaan bij de recreatiewoning.

Daarnaast zijn de volgende voorwaarden aan het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid verbonden:

- er moet sprake zijn van een goed verblijfsklimaat in de te realiseren recreatiewoning; er mogen geen milieuhygiënische bezwaren bestaan;
- de bodemkwaliteit en luchtkwaliteit dienen zodanig te zijn dat deze geen belemmering vormen voor realisering van de recreatiewoning;
- er mag geen verstoring van de parkeerbalans plaatsvinden;
- aangrenzende waarden en belangen mogen niet worden geschaad.

Onderstaand is een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan "Bemelen" opgenomen.



De toetsing aan deze randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Het verloop van de procedure is beschreven in hoofdstuk 4.

illegaal
niet ingegrave

De bebouwing op het perceel bestaat zoals reeds vermeld, uit een gebouw en een ingegraven schuur. Vanaf de Bosweg is langs de zuidelijke perceelsgrens een paadje gelegen waarlangs het gebouw kan worden bereikt. Dit gebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap. De aanwezige raampartijen zijn voorzien van houten rolluiken.



2.2 Functiewijziging

In het plangebied zal geen nieuwe bebouwing worden opgericht. De bestaande stal, die in gebruik zal worden genomen als recreatiewoning, zal verder worden gerenoveerd. In dit wijzigingsplan is het bouwvlak dan ook alleen rond de bestaande stal getrokken. Er mogen ook geen andere gebouwen worden opgericht op het perceel; ook kan er geen bedrijfswoning worden opgericht. De ingegraven schuur is niet meegenomen in het bouwvlak. Deze valt dan onder het overgangsrecht en mag worden gehandhaafd indien deze gebruikt wordt conform de nieuwe bestemming 'Recreatie'.

Er zal qua bouwvolume derhalve geen wijziging van de ruimtelijk-stedenbouwkundige situatie plaatsvinden. Er is alleen sprake van een functiewijziging van agrarisch naar recreatief gebruik.

Recreatieve voorzieningen

Deze functiewijziging wordt gezien als invulling van de in het bestemmingsplan "Bemelen" aangegeven behoefte aan (onder meer) nieuwe recreatieve voorzieningen in het kader van lopende maatschappelijke ontwikkelingen. Mede hierdoor kan de leefbaarheid van kleine kernen worden vergroot. De voorliggende ontwikkeling draagt bij aan een versterking van het aantal toeristisch-recreatieve verblijfsmogelijkheden in Bemelen.

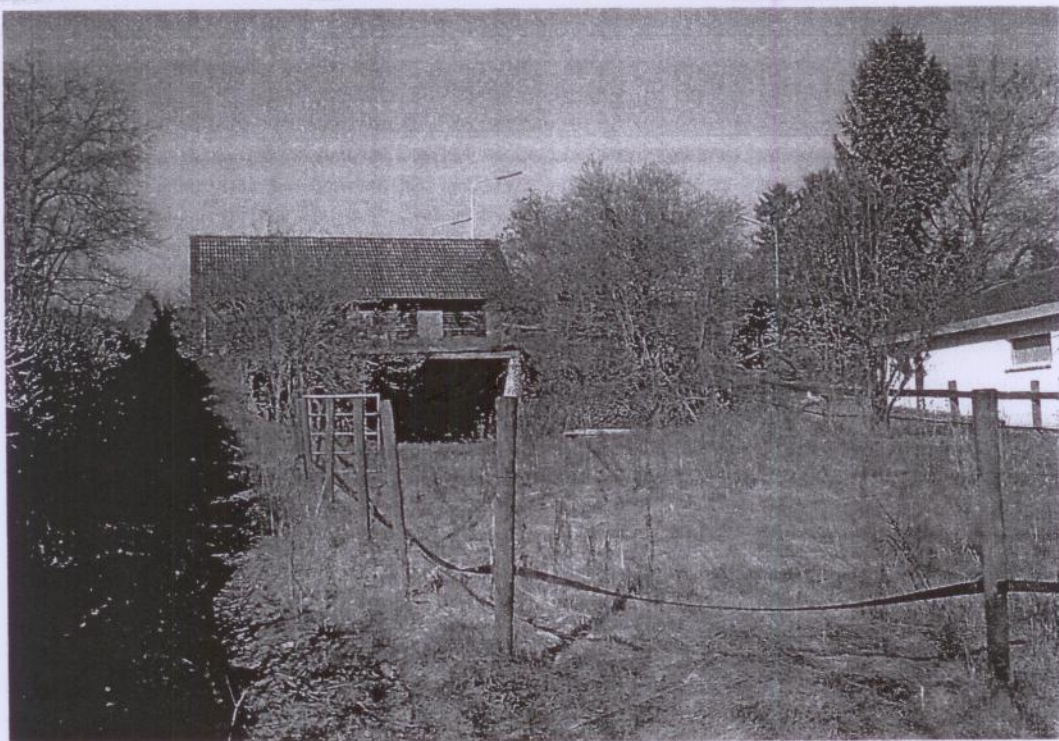
Parkeren

Er zijn geen gemeentelijke parkeernormen voor recreatiewoningen vastgesteld. Wel is het zo dat de parkeerbehoefte van nieuwe functies op eigen terrein dient te worden gerealiseerd. Op het perceel is voldoende ruimte voor het parkeren van auto's van de gasten en/of voor de aanleg van verharding op het voorste gedeelte van het terrein ten behoeve van parkeerplaatsen. Hierdoor zal geen sprake zijn van toename van parkeerdruk op de openbare weg. Dit is één van de randvoorwaarden voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid (zie hoofdstuk 3).

daarom beperken tot de ruimtelijk-stedenbouwkundige impact en de mogelijke privacybelemmeringen als gevolg van deze functiewijziging.

Zoals reeds aangegeven in de planbeschrijving in hoofdstuk 2 zal er uit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt geen wijziging plaatsvinden van de gebouwde omgeving door de uitvoering van dit plan. De bouwmassa blijft gelijk, er mag geen bebouwing worden toegevoegd en er mag geen bedrijfswoning worden gerealiseerd. Er is geen sprake van stedenbouwkundige wijzigingen in dit plan ten opzichte van de huidige situatie. Ook zal het parkeren ten behoeve van de recreatiewoning geen nadelige gevolgen hebben voor de omgeving, omdat dit op eigen terrein wordt opgevangen.

Op het gebied van mogelijke privacybelemmeringen kan worden aangegeven dat de bestaande bouw bestaat uit slechts één bouwlaag met een kap. De toekomstige recreatiewoning is hoger gelegen dan de aanpalende woonbebouwing aan de noordzijde. Desondanks is inkijk op het naburige perceel, mede door ligging van de recreatiewoning op de achterzijde van het perceel (zie onderstaande foto), zeer beperkt. Doordat de bebouwing van het perceel Bosweg 2 aan de zuidzijde vrij gesloten van aard is (beperkte raampartij), is er weinig tot geen kans op onevenredige privacybelemmeringen.



Resumerend kan worden aangegeven dat met de realisering van de recreatiefunctie op deze locatie geen onevenredige belemmeringen zullen optreden voor de directe omgeving.

Bijlage 3 Vaststellingsbesluit college van B&W d.d. 22.02.2011

Betreft:

vaststelling wijzigingsplan
perceel Bosweg 4 te Bemelen

1. Vermelding onderwerp en beslispunten

Onderwerp: wijzigingsplan perceel Bosweg 4 te Bemelen

Beslispunten:

1. de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan perceel Bosweg 4 te Bemelen ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan perceel Bosweg 4 te Bemelen ongegrond te verklaren;
3. het wijzigingsplan perceel Bosweg 4 te Bemelen ongewijzigd vast te stellen.

2. Doel van het collegevoorstel en samenvatting

Het wijzigingsplan perceel Bosweg 4 te Bemelen vast te stellen.

3. Inleiding

Het voornemen bestaat om een stal die gelegen is op het perceel Bosweg 4 te Bemelen te gebruiken als een vakantiewoning

Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan perceel Bosweg 4 te Bemelen heeft vanaf donderdag 7 oktober tot en met woensdag 17 november, na voorafgaande publicatie in de Staatscourant, Heuveland Aktueel en langs elektronische weg, ter inzage gelegen.

Gedurende de ter inzage termijn zijn een drietal zienswijzen ingediend. Deze zijn van:

Reclamant 1 De heer en mevrouw Jacobs
Sint Laurentiusstraat 9
6268 NJ Bemelen
Van: 11 oktober 2010
Ingeboekt: 13 oktober 2010

Reclamant 2 De heer en mevrouw Dreessen-Spronck
Sint Laurentiusstraat 5A
6268 NJ Bemelen
Van: 15 november 2010
Ingeboekt: 15 november 2010



Reclamant 3 Familie Nikolik
Bosweg 2
6268 NH Bemelen
Van: 11 november 2010
Ingeboekt: 15 november 2010
Aangevuld van: 15 november 2010
Aanvulling ingeboekt: 16 november 2010

Daarnaast heeft de provincie per brief van d.d. 8 november 2010 (verzonden 9 november 2010, ingeboekt 10 november 2010) meegedeeld dat de beoordeling van het plan in het kader van de wijzigingscriteria uit het bestemmingsplan Bemelen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De provincie ziet dan ook geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Onder punt 5.1 van dit voorstel wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen als ontvankelijk kunnen worden beschouwd.

Onder punt 5.2 van dit voorstel worden de zienswijzen samengevat en wordt het standpunt weergegeven ter vaststelling door het college van Burgemeester en Wethouders.

4. Relatie met bestaand beleid, beleidsvisie en kaderstelling

Het gebruik van de bestaande stal op perceel Bosweg 4 te Bemelen is een wijziging van het onherroepelijke bestemmingsplan Bemelen. In het bestemmingsplan Bemelen is in artikel 14 lid G van de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" te wijzigingen in de bestemming "verblijfsrecreatieve doeleinden".

5. Motivering van het voorstel

5.1 Ontvankelijkheid

Tijdens de inzagetermijn kunnen door belanghebbende zienswijzen over het ontwerp wijzigingsplan naar voren worden gebracht. Een zienswijze kan ontvankelijk worden verklaard wanneer degene, die de zienswijze heeft ingediend, aangemerkt kan worden als belanghebbende. Volgens artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is een belanghebbende degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Alle drie de reclamanten wonen direct aangrenzend aan het perceel Bosweg 4 te Bemelen en kunnen derhalve als belanghebbende worden aangemerkt. Daarnaast zijn de zienswijzen tijdig ontvangen.

5.2 Zienswijzen

5.2.1 Reclamant 1 De heer en mevrouw Jacobs

Samenvatting zienswijze

Volgens reclamant zou de stal aan de Bosweg 4 nooit en te nimmer de bestemming wonen kunnen krijgen, gezien de ligging buiten de provinciale rode contour.

Standpunt college

Er is geen sprake van de bestemming "Wonen" maar van de bestemming "Recreatie". Het provinciale beleid is er opgericht dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk binnen de rode contour plaatsvinden. Daarmee is echter niet gezegd dat buiten de rode contour geen enkele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Echter dergelijke ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan (per saldo geen toename versterking, compensatie etc.). In onderhavige situatie is er sprake van een bestaande situatie waarvan alleen het toegestane gebruik wordt veranderd.



Vervolg samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de vakantiewoning want reclamant vreest dat wanneer de stal als vakantiewoning gebruikt gaat worden dat daardoor een inbreuk op de privacy en/of bewegingsvrijheid kan ontstaan. Dit temeer omdat er ook al een Bed & Breakfast is gelegen aan de Sint Laurentiusstraat 7.

Standpunt college

De mogelijkheid tot het (eventueel realiseren) van deze vakantiewoning is al afgewogen in het bestemmingsplan Bemelen (moederplan). In dit bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er hoeft derhalve alleen getoetst te worden aan de wijzigingsregels. Het plan voldoet aan deze wijzigingsregels. De bed & breakfast aan de Sint Laurentiusstraat 7 staat los van onderhavig wijzigingsplan. Een eventuele uitbreiding is niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.

5.2.2 Reclamant 2 De heer en mevrouw Dreessen-Spronck

Samenvatting zienswijze

Reclamant is verbaasd over de adressering "Bosweg 4" Het lijkt erop alsof de stal reeds een huisnummer toegekend heeft gekregen.

Standpunt college

Op grond van de basisadministratie voor Adressen en gebouwen (BAG) dient elk pand of verblijfsobject geregistreerd te staan. Daarom staat het pand (de stal) geregistreerd als "Bosweg 4". Nu het een verblijfsobject wordt zal de registratie als "Bosweg 4" gehandhaafd blijven. Echter of een pand of een verblijfsobject een "huisnummer" heeft is ruimtelijk niet relevant. De BAG staat los van ruimtelijke ordening.

Vervolg samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan geen mogelijkheid gehad te hebben om te reageren op de uitbreiding van de stal, plaatsing van een opening/raam in de noordgevel; plaatsing van 4 draaiende dakramen in de aangebouwde westgevel en de interne verbouwing in ieder geval de plaatsing van een keuken etc. Reclamant is onaangenaam verrast dat met 1 wijziging en mogelijkheid tot inspraak alle illegale activiteiten in één keer gelegaliseerd dreigen te worden.

Standpunt college

Centraal staat nu of het plan voldoet aan de wijzigingsregels (artikel 14 lid G) van het bestemmingsplan Bemelen. Het plan voldoet hier aan. In het kader van de opmaak van het bestemmingsplan Bemelen is gekeken of de feitelijke situatie (stal met voorzieningen) positief bestemd kon worden. Er is gekozen om de stal niet rechtstreeks positief te bestemmen maar om er agrarische bestemming op te leggen met een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen in de bestemming recreatie. Door het niet rechtstreeks positief te bestemmen en aan de wijzigingsbevoegdheid voorwaarden te verbinden is als het ware een extra afwegingsmoment ingebouwd. De eerste afweging heeft plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan Bemelen en het tweede in het kader van onderhavig wijzigingsplan. Er is derhalve geen sprake dat slechts door middel van één inspraakmoment alle illegale activiteiten uit het verleden gelegaliseerd worden

Vervolg samenvatting zienswijze

Reclamant is van mening dat gezien de bijzondere ligging – midden in een agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden (ALN) en buiten de rode contour, het een raadsel is dat hier een recreatieve woning toegestaan wordt. Reclamant verwacht dat van het toestaan van een recreatiewoning op deze plek hier een sterke precedentwerking van uit zal gaan.



Standpunt college

In het kader van het bestemmingsplan Bemelen heeft de afweging plaatsgevonden dat onder voorwaarden (wijzigingsregels) het mogelijk is om op deze locatie de bestemming te wijzigen van "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden (ALN) in de bestemming "Recreatie". Uit onderzoek uitgevoerd door Econsultancy (Quikscan flora en fauna, Bosweg 4, rapportnummer 09041252, d.d. 23 april 2010) is gebleken dat door de stal te gaan gebruiken als vakantiewoning, er geen sprake is van een aantasting van de ter plaatse aanwezige landschappelijk en natuurlijke waarden. Daarnaast wordt opgemerkt dat de aangrenzende percelen allemaal een woonbestemming hebben. Er is geen sprake van een ligging midden in een agrarisch gebied, maar aan de rand van een agrarisch gebied (overzijde Bosweg).

Vervolg samenvatting zienswijze

Reclamant is van mening dat er sprake is van bestuurlijke willekeur. Dit omdat de buurman van de heer Romme, wonende aan de Sint Laurentiusstraat 9, vier jaar geleden door de gemeente is gesommeerd om zijn illegale bouwsel onmiddellijk te slopen. De gemeente kan derhalve niet ontkennen dat ze niet op de hoogte is geweest van de vergroting van de stal van dhr. Romme. Waarom dan dit onderscheid in behandeling.

Standpunt college

Bestreden wordt dat er sprake is van bestuurlijke willekeur. Per situatie wordt er een afweging gemaakt of er gehandhaafd dient te worden of dat legalisatie tot de mogelijkheid behoort. Ook in onderhavige situatie is telkens een afweging gemaakt of tot handhaving diende te worden over te gaan of dat een legalisatie tot de mogelijkheid behoorde. In het kader van de opmaak van het bestemmingsplan Bemelen heeft er in 2008 een inventarisatie plaats gevonden van de bestaande situatie. Vervolgens heeft er een afweging plaatsgevonden. Deze afweging heeft er in geresulteerd dat de bestaande stal positief is bestemd en dat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die het mogelijk om deze stal als vakantiewoning te gaan gebruiken. Dit omdat de stal op een afstand van 18 meter van de dichtstbijzijnde woning aan de Bosweg 2 is gelegen. Een dergelijk afstand waarborgt ons inziens voldoende dat het woon en leefklimaat van de aangrenzende percelen niet wordt aangetast.

Vervolg samenvatting zienswijze

In artikel 14 lid G wordt gemeld dat de vakantiewoning zelf niet uitgebreid mag worden. Reclamant vraagt zich af hoe dit te rijmen valt met een goed verblijfsklimaat, brandveiligheid en benodigde lichtinval. Reclamant gaat er van uit dat met uitbreiding van de stal de buitenmaten bedoeld worden en niet dat de aanvrager ook nog de mogelijkheden geboden wordt het bestaande grondoppervlak van een tweede woonlaag met draaiende raampartijen met helder glas te voorzien of dakpartijen en muren te verhogen.

Standpunt college

De vakantiewoning dient te voldoen aan het bouwbesluit en de bouwverordening. In dat kader dient de aanvrager een omgevingsvergunning aan te vragen. Aan de hand van deze aanvraag kan beoordeeld worden of de recreatiewoning voldoet aan alle eisen met betrekking tot brandveiligheid en benodigde lichtinval. Indien dit niet het geval is dan dient de aanvrager de benodigde aanpassingen door te voeren zodat dit wel het geval is. In geen geval mogen deze aanpassingen er toe leiden dat de vakantiewoning buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt uitgebreid.

Vervolg samenvatting zienswijze

Midden in het weiland van dhr. Romme staat een schuurtje. Reclamant gaat ervan uit dat deze niet eveneens illegaal uitgebreid worden (bv als garage) maar afgebroken wordt, aangezien het de hoog landschappelijke waarde eerder aantast dan verrijkt.

Standpunt college

Het schuurtje is niet gelegen binnen een bouwvlak. Dit betekent dat deze niet uitgebreid mag worden en dat alleen de bestaande situatie gehandhaafd mag worden.

Vervolg samenvatting zienswijze

In de toelichting wordt vermeld dat er al een rioolaansluiting is en het hemelwater via een beerput op het terrein wordt opgevangen. Niet duidelijk is waar en wanneer deze



rioolaansluiting door de gemeente is gerealiseerd. Op welke manier is het risico van overloop ondervangen?

Standpunt college

De stal heeft een aansluiting op het gemeentelijk vuilwaterriool die langs de Bosweg loopt. Het is gebruikelijk dat niet alleen woningen maar ook andere panden (bedrijven, schuren, stallen etc.) een aansluiting hebben op de riolering. Uiteraard dient de aangeslotene daarvoor de gemeentelijke rioolheffing te betalen. Het hemelwater dient op het perceelniveau aangeboden te worden. Grote voordeel in deze situatie is dat het hemelwater dat op het dak van de stal neerkomt eerst in een beerput wordt opgevangen en pas als deze vol is het hemelwater op straatniveau wordt aangeboden.

Vervolg samenvatting zienswijze

De stal van dhr. Romme is gebouwd op de perceelgrens en voorzien van een forse opening in de noordgevel. Bij opening van dit "raam" (dit gebeurt voor een paard altijd onverwacht) levert dit een schrikreactie op met mogelijke kans op blessures voor het paard of de berijder. Ondanks herhaalde toezeggingen van de heer Romme om dit raam dicht te metselen is dit niet gebeurd. Reclamant verwacht niet dat de heer Romme dit als nog gaat doen en zal daarom een planschade verzoek indienen en een aansprakelijkheidstelling voor problemen/ongevallen in de toekomst die verband houden c.q. veroorzaakt worden door het veranderde gebruik van de stal. Reclamant is van mening dat de belangen van de burens wel degelijk onevenredig worden aangetast.

Standpunt college

Zoals aangegeven dient de recreatie woning te voldoen aan het bouwbesluit en bouwverordening. Een raam in de perceelsgrens mag op grond van het bouwbesluit niet meetellen in de daglicht toetreding. Bovendien mag een raam in de perceelsgrens niet open kunnen. Daarnaast is op grond van het Burgerlijk Wetboek (Boek 5 artikel 50), tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voorzover deze op dit erf uitzicht geven. Dit betekent dat het raam in de noordgevel afgesloten dient te worden en geen zicht mag geven op het naastgelegen perceel.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.

5.2.3 Reclamant 3 familie Nikolik

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft voordat hij zijn huis kocht in 1997 uitvoerig geïnformeerd bij de Gemeente Margraten naar de status en eventuele plannen van de omliggende gronden. Er is toen verzekerd dat de omliggende gronden de agrarische status hebben en zouden houden en dat elke verandering hiervan in strijd zijn met het regionale stedelijk bestemmingsplan.

Standpunt college

Op basis van de feiten en omstandigheden in 1997 was het toen reëel om er van uit te gaan dat de omliggende gronden een agrarische status zouden blijven houden. Nieuwe inzichten en omstandigheden jaren daarna (zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Bemelen in 2009) kunnen echter ruimtelijke veranderingen met zich mee brengen.

Samenvatting zienswijze vervolg.

Volgens reclamant zal de nu voorgestelde wijziging een veelbetekende invloed hebben op het pand van reclamant, Bosweg 2. Reclamant voelt zich gedwongen om een claim voor planschade vergoeding in te dienen.

Standpunt college

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening staat het reclamant vrij om tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan een planschade verzoek in te dienen.

Samenvatting zienswijze vervolg.



Waarom is er aan de stal een postadres gegeven.

Standpunt college

Op grond van de basisadministratie voor Adressen en gebouwen (BAG) dient elk pand of verblijfsobject geregistreerd te staan. Daarom staat het pand (de stal) geregistreerd als "Bosweg 4". Nu het een verblijfsobject wordt zal de registratie als "Bosweg 4" gehandhaafd blijven. Echter of een pand of een verblijfsobject een "huisnummer" heeft is ruimtelijk niet relevant. De BAG staat los van ruimtelijke ordening.

Samenvatting zienswijze vervolg

De huidige maten van de stal zijn 12 bij 10 meter. Het wijzigingsplan vermeldt als maten van de stal 12 bij 12 meter. Reclamant vraagt zich af of dit betekent dat de stal toch uitgebreid mag worden.

Standpunt college

Op basis van informatie van het kadaster, grootschalige basiskaart Nederland (GBKN) en luchtfoto materiaal heeft indertijd bij de opmaak van het bestemmingsplan Bemelen (moederplan) de inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van deze inventarisatie is een bouwvlak van 12 bij 12 meter voor de stal op de verbeelding van het bestemmingsplan Bemelen opgenomen. Dit bouwvlak is één op één op de verbeelding van het wijzigingsplan ten behoeve van de recreatie woning opgenomen. De recreatiewoning mag niet buiten het bouwvlak worden uitgebreid.

Samenvatting zienswijze vervolg

Reclamant geeft aan dat de omvang van een vakantiewoning de bouw van ten minste twee tot drie vakantie-eenheden mogelijk maakt, die door acht tot tien personen bewoond zouden kunnen worden op elk moment en voor ongeacht welke duur. Dit impliceert dat het huidige gebouw en de omgeving veel herbouw zullen moeten ondervinden. Met als gevolg dat er geen sporen van "Het agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" overblijft. De natuurlijke groene zone zal komen te vervallen. Voorts is het vraag wie controleert of er sprake is van recreatief wonen.

Standpunt college

Er wordt slechts één vakantiewoning mogelijk gemaakt. Uiteraard kunnen daar meerdere mensen (gezinnen, gezelschappen etc.) gebruik van maken. Echter in het kader van de benodigde omgevingsvergunning zal onder meer gekeken worden naar veiligheid en het maximaal aantal mensen dat mag verblijven in de woning. Er is geen sprake van meerdere vakantiewoning eenheden.

Samenvatting zienswijze vervolg (aanvulling zienswijze)

Pagina 5 en 14 van de toelichting geven een onjuiste weergave van de bestaande situatie

Standpunt college

Op pagina 5 van de toelichting van het wijzigingsplan is een uitsnede van de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Bemelen (moederplan opgenomen). Als ondergrond voor deze verbeelding is de op dat moment beschikbare Grootschalige Basiskaart (GBKN) en kadasterkaart gebruikt. De ondergrond van een verbeelding (plankaart) fungeert als een verduidelijking, ter oriëntatie. Aan deze ondergronden, dus ook eventuele onjuistheden, kunnen geen rechten ontleend worden.

Op pagina 14 van de toelichting wordt aangegeven dat de bestaande (stal) bestaat uit één bouwlaag met een kap terwijl volgens reclamant er sprake is van een splitlevel bestaande uit 2 bouwlagen.

Onder bouwlaag wordt op grond van het bestemmingsplan Bemelen en het Wijzigingsplan Bosweg 4 verstaan een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een onderbouw, zolder, dakopbouw of setback. Gelet op deze definitie is er sprake van een gebouw bestaande uit 1 bouwlaag met een kap (zolder).

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan



6. Financiële en personele aspecten

n.v.t.

7. Planning, uitvoering en evaluatie

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor een ieder gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Op grond van het bepaalde in artikel 8.2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen belang hebbenden een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van deze termijn treedt het uitwerkingsplan in werking. Het uitwerkingsplan 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).

8. Communicatie

Publicatie vaststelling wijzigingsplan in Heuvelland Aktueel, Etalage, Staatscourant en langs elektronische wijze.



COLLEGE BESLUIT

Vaststelling wijzigingsplan perceel Bosweg 4 te Bemelen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten:

Overwegende

dat voor het wijzigingsplan Bosweg 4 te Bemelen de voorgeschreven procedure is gevolgd als vermeld in artikel 14 lid G van de voorschriften van het bestemmingsplan Bemelen;

dat het ontwerp wijzigingsplan perceel Bosweg 4 te Bemelen vanaf 7 oktober 2010 tot en met 17 november 2010 ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn 3 zienswijzen zijn ingediend te weten door:

1. De heer en mevrouw Jacobs, Sint Laurentiusstraat 9, 6268 NJ Bemelen;
2. De heer en mevrouw Dreessen-Spronck, Sint Laurentiusstraat 5A, 6268 NJ Bemelen;
3. Familie Nikolik, Bosweg 2, 6268 NH Bemelen

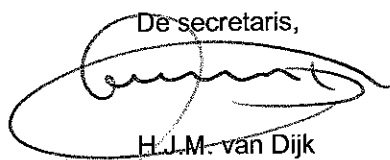
dat deze zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het wijzigingsplan perceel Bosweg 4 te Bemelen;

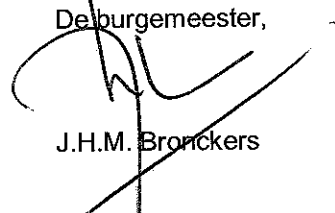
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de voorschriften van het bestemmingsplan Bemelen:

Besluit :

1. de ingediende zienswijzen van de heer en mevrouw Jacobs, de heer en mevrouw Dreessen-Spronck en de familie Nikolik tegen het ontwerp wijzigingsplan perceel Bosweg 4 te Bemelen ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen van de heer en mevrouw Jacobs, de heer en mevrouw Dreessen-Spronck en de familie Nikolik tegen het ontwerp wijzigingsplan perceel Bosweg 4 te Bemelen ongegrond te verklaren;
3. het wijzigingsplan perceel Bosweg 4 te Bemelen (NL.IMRO.1903.WPLKOM2001-VG01) ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van 22 februari 2011

De secretaris,

H.J.M. van Dijk

De burgemeester,

J.H.M. Bronckers

