

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 inzagertermijn 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 vraag 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 ontwerpwijzigingsplan 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;

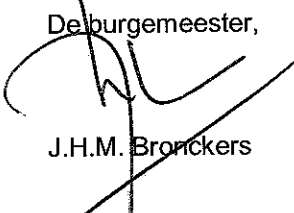
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de voorschriften van het bestemmingsplan Bemelen:

Besluit :

1. de ingediende zienswijzen van de heer en mevrouw Jacobs, de heer en mevrouw Dreessen-Spronck en de familie Nikolik tegen het ontwerpwijzigingsplan 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 ontwerpwijzigingsplan 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

