



project:

**bestemmingsplan
Oost-Maarland**

toelichting

status:

vastgesteld

datum:

13 juli 2010

projectnummer:

Eijsden/Oost-Maarland

auteur:

Steffie Renders

Bjorn Weekers



Inhoud

1. Inleiding

1.1. Aanleiding	1
1.2. Vigerende bestemmingsplannen	1
1.3. Doel van de bestemmingsplanactualisering	4
1.4. Begrenzing plangebied	4

2. Bestaande situatie

2.1. Geomorfologie en reliëf	6
2.2. Bodem	6
2.3. Cultuurhistorie	7
2.4. Archeologische waarden	9
2.5. Ruimtelijke opbouw	10
2.6. Functionele opbouw	10
2.7. Wonen	11
2.8. Voorzieningen	14
2.9. Agrarische bedrijven	16
2.10. (Overige) bedrijven	17
2.11. Verkeer en infrastructuur	19
2.12. Bereikbaarheids- en mobiliteitsprofiel	21
2.13. Nutsvoorzieningen en leidingen	22
2.14. Waterhuishouding	24
2.15. Groen en recreatie	25
2.16. De betekenis voor het bestemmingsplan	27

3. Beleidskader

3.1. Planologische kaders	31
3.2. Rijk en provincie sturen mee	31
3.3. Rijksbeleid	31
3.4. Provinciaal beleid	38
3.5. Regionaal beleid	44
3.6. Gemeentelijk beleid	45

4. Sectorale aspecten

4.1. Overlast verder beperkt	50
4.2. Wet geluidhinder	50
4.3. Wet milieubeheer	51
4.4. Bodemonderzoek	52
4.5. Wet Luchtkwaliteit	55
4.6. Geur	56
4.7. Externe veiligheid	57
4.8. Overige zones, afstanden en wettelijke beschermingen	60



4.9.	Grondwaterbeschermingsgebieden en bodembeschermingsgebieden	61
4.10.	Wateraspecten	62
4.11.	Flora en fauna	67
4.12.	Duurzaamheid/energie	67
5.	De planopzet	
5.1.	Het voorgestane beleid	68
5.2.	Beleidsinspanningen m.b.t. de toekomstige situatie	68
5.3.	Bijzondere juridische aspecten	70
6.	Juridische opzet	
6.1.	Algemeen	72
6.2.	De verbeelding	73
6.3.	De regels	75
6.4.	Bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf	76
6.5.	Bestemming Agrarisch met waarden	77
6.6.	Bestemming Bedrijf	78
6.7.	Bestemming Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf	79
6.8.	Bestemming Detailhandel	79
6.9.	Bestemming Gemengd - Vrijkomende agrarische bebouwing	80
6.10.	Bestemming Groen	82
6.11.	Bestemming Horeca	83
6.12.	Bestemming Maatschappelijk	83
6.13.	Bestemming Verkeer	84
6.14.	Bestemming Wonen	85
6.15.	Bestemming Wonen - Woonwagenstandplaats	88
6.16.	Functionele bestemmingen	89
6.17.	Dubbelbestemming Leiding	89
6.18.	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie	89
6.19.	Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie	90
6.20.	Dubbelbestemming Waarde - Ecologie	91
6.21.	Dubbelbestemming Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed	91
6.22.	Gebiedsaanduiding milieuzone - actief bodembeheer-gebied	92
6.23.	Planwijziging	92
6.24.	Nadere eisen ter verbetering	93
6.25.	Algemene regels	93
6.26.	Handhaving	94



7. Haalbaarheid	
7.1. De financiële uitvoerbaarheid	96
7.2. Exploitatieplan	96
7.3. De maatschappelijke haalbaarheid	97

8. De procedure	
8.1. De te volgen procedure	98
8.2. Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie	99
8.3. Uitkomsten vooroverleg	99
8.4. Informatieavond	99
8.5. Inspraak	100
8.6. Uitkomsten inspraak	100
8.7. Ontwerp	100
8.8. Vaststelling bestemmingsplan door Raad	100

Bijlage 1. bij de toelichting:
Reacties vooroverleg

Bijlage 2. bij de toelichting:
Overleg artikel 3.1.1 Bro standpunt college

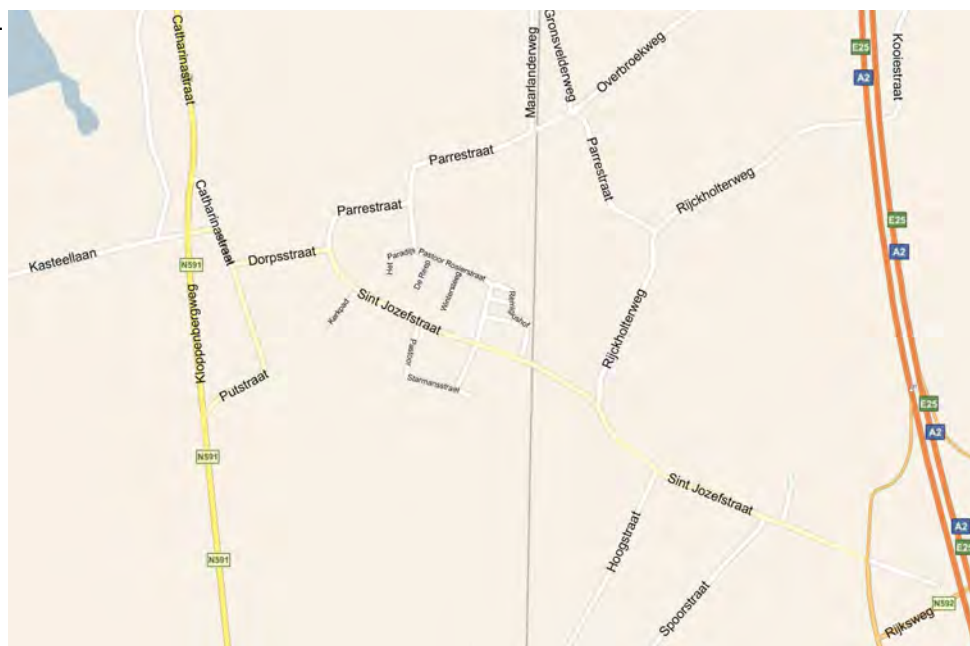
Bijlage 3. bij de toelichting:
Verslag inspraakavond

Bijlage 4. bij de toelichting:
Ingediende inspraakreacties

Bijlage 5. bij de toelichting:
Beantwoording zienswijzen



1



1 straatnamenkaart
Oost-Maarland



1. Inleiding



1

1.1. Aanleiding.

De voor het plangebied Oost-Maarland geldende bestemmingsplannen zijn ouder dan 10 jaar. Dit heeft tot gevolg dat, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, voor dit plangebied een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt. Dit houdt in dat het bestemmingsplan geactualiseerd moet worden naar de huidige regelgeving en inzichten.

Om binnen de kern adequaat te kunnen toetsen op bouw- en gebruiksmogelijkheden, wenst de gemeente te beschikken over een actuele planologische, juridische regeling. Tegelijkertijd wil de gemeente de bestemmingsplannen digitaliseren om te komen tot een betere interne en externe informatievoorziening.

1 impressie plangebied

1.2. Vigerende bestemmingsplannen.

Momenteel zijn er voor de kern Oost-Maarland negen bestemmingsplannen van kracht, te weten:

- Oost-Maarland,
vastgesteld door de Raad d.d. 25 maart 1975,
goedgekeurd door GS d.d. 27 oktober 1975;
- Woonwagencentrum Parrestraat,
vastgesteld door de Raad d.d. 8 mei 1984,
goedgekeurd door GS d.d. 23 juli 1985;





**1 uitsnede plankaart
vigerend bestemmingsplan
Oost-Maarland**

- Buitengebied Eijdsen,
vastgesteld door de Raad d.d. 22 november 1994,
goedgekeurd door GS d.d. 20 juni 1995;
- Oost Maarland,
vastgesteld door de Raad d.d. 6 februari 1996,
gedeeltelijke goedkeuring door GS
d.d. 17 september 1997,
besluit GS vernietigd d.d. 16 februari 1998,
nieuw besluit GS, gedeeltelijke goedkeuring
d.d. 16 juni 1998,
besluit GS deels vernietigd, uitspraak Raad van
State treedt daarvoor in de plaats d.d. 29 februari
2000;
- 2^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied,
vastgesteld door de Raad d.d. 11 maart 1997,
goedgekeurd door GS d.d. 3 juni 1997;





1

- Oost-Maarland, uitwerking Sint Jozefstraat, vastgesteld door de Raad d.d. 7 oktober 1997, goedgekeurd door GS d.d. 16 december 1997;
- Woning Catharinastraat, vastgesteld door de Raad d.d. 1 februari 2000, goedgekeurd door GS d.d. 25 april 2000;
- Prostitutiebeleid, vastgesteld door de Raad d.d. 5 februari 2002, goedgekeurd door GS d.d. 1 mei 2002;
- Ruimte voor de Rivier, vastgesteld door de Raad d.d. 2 juli 2002, goedgekeurd door GS d.d. 17 december 2002.

1 luchtfoto plangebied





1 topografische ondergrond

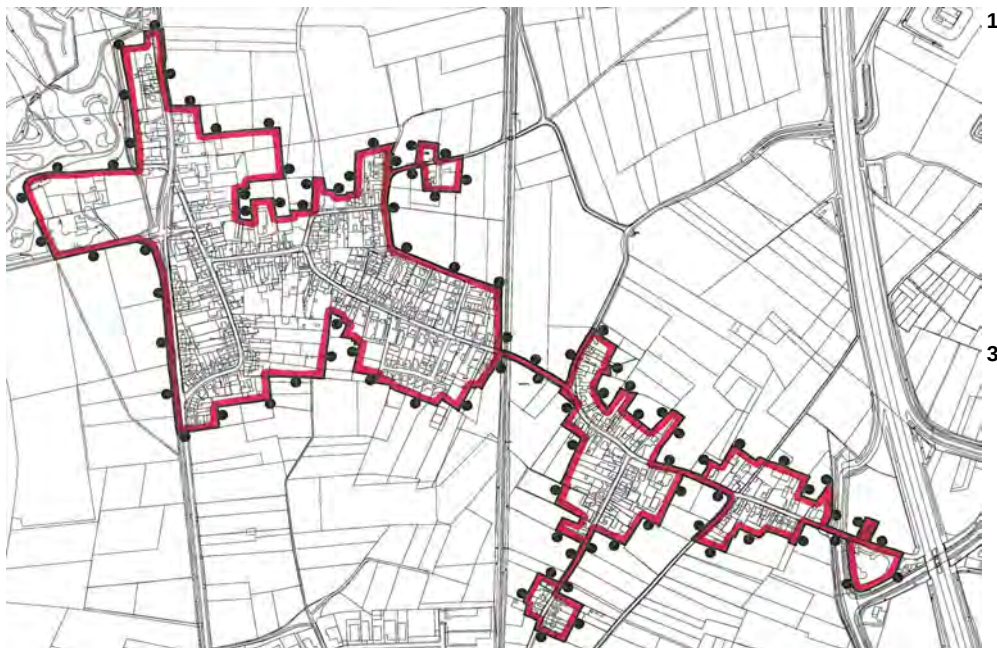
1.3. Doel van de bestemmingsplanactualisering.

Middels deze bestemmingsplanactualisering wordt gekomen tot een actuele en uniforme regeling voor het gehele plangebied. Zo worden diverse (kleinschalige) ontwikkelingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden in het plangebied opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het uitgangspunt is dat de huidige situatie met betrekking tot de bouw mogelijkheden wordt geconserveerd.

1.4. Begrenzing plangebied.

Bij de bestemmingsplanherziening heeft een aantal motieven gespeeld bij het bepalen van de nieuwe plangrens voor het bestemmingsplan Oost-Maarland.





Dit zijn:

- het onderscheid bebouwde kom-buitengebied;
- het contourenbeleid van de provincie Limburg;
- het opnemen van min of meer homogene dan wel functionele eenheden in één plan, afgestemd op de problematiek.

Voor het bestemmingsplan Oost-Maarland betekent dit dat de thans aanwezige bebouwing van Oost-Maarland en het daarbij behorende ruimtebeslag binnen dit plan geregeld worden. Om tot een relevante ruimtelijke afbakening te komen van de gehele bebouwde kom is de plangrens van het vigerende bestemmingsplan uitgangspunt.

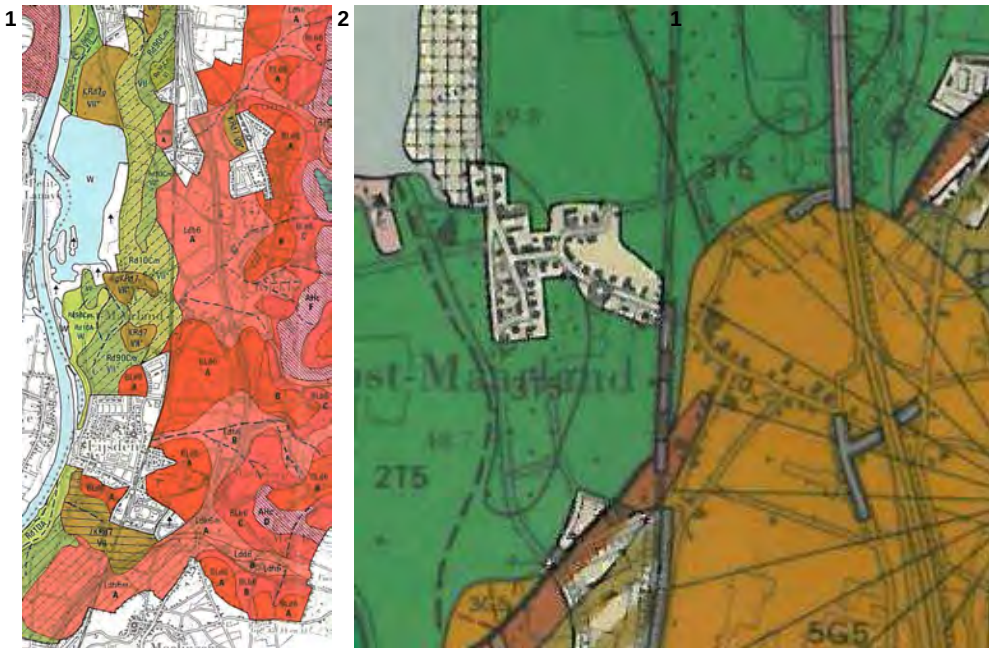
**1 plangrens
Oost-Maarland**

Hierbij wordt aangesloten op de plangrens van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Eijsden. Deze beide plangrenzen sluiten nagenoeg naadloos op elkaar aan en zullen waar nodig in detail nader op elkaar worden afgestemd.

Voor de woonwagenstandplaats aan de Parrestraat wordt de keuze gemaakt om dit op te nemen in het bestemmingsplan voor de kern van Oost-Maarland.



2. Bestaande situatie



2.1. Geomorfologie en reliëf.

Oost-Maarland is gelegen op de overgang van de rivierdalbodem (laagterras) en het middenteras. Daarbij ligt Oost in de rivierdalbodem van de Maas en Maarland ligt op het middenteras in een daluitspoelingswaaier. De grens wordt hier min of meer fysiek gevormd door het spoor.

De rivierdalbodem is relatief hooggelegen en mogelijk hebben sommige delen oeverachtige vormen. Het tussenteras is bedekt met löss of zandig löss en vormt de overgang van het terras dat in de rivierdaldwand is ontwikkeld naar het plateauterras. Het daldwandterras vormt een onderbreking in de steilte van de dalwand.

2.2. Bodem.

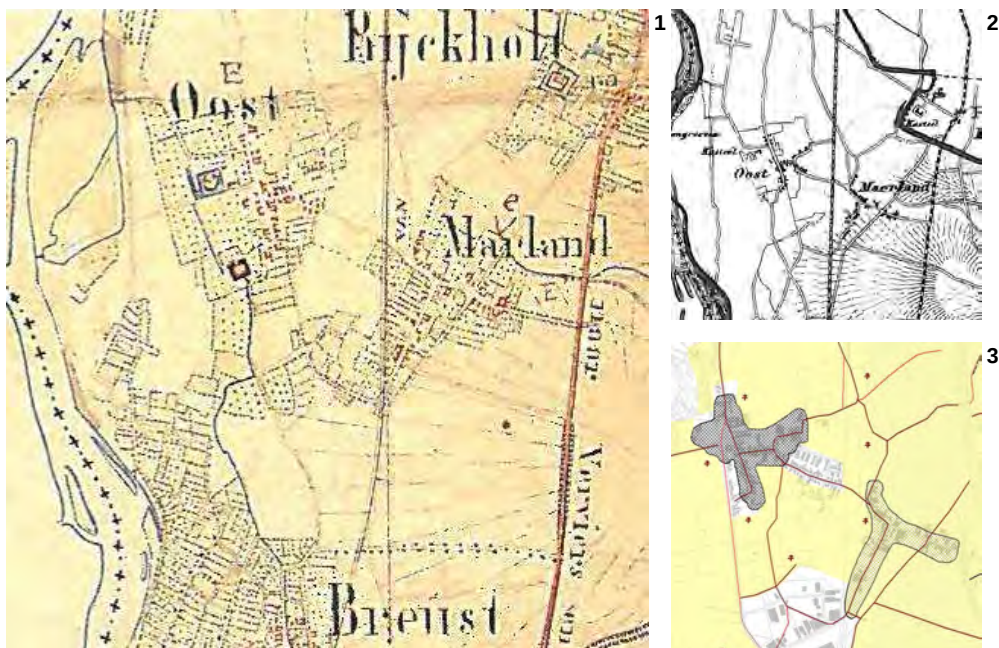
De bodem van Oost bestaat uit rivierkleigronden (kalkloze ooivaaggronden) en oude rivierkleigronden (ooivaaggronden). Deze bodemsoorten zijn kenmerkend voor de rivierdalbodem.

De bodem van Maarland bestaat daar en tegen uit radebrikgronden en ooivaaggronden met siltig leem in de hellingvoet of uitspoelingswaaier. De daarbij te onderscheiden hellingklasse is kleiner dan 2%, wat inhoudt dat het gebied vlak c.q. bijna vlak is.

1 bodem

2 geomorfologie





Het gebied kent een grondwatertrap VII, wat inhoudt dat de gemiddelde hoogste waterstand in cm beneden maaiveld, groter dan 80 cm bedraagt. De gemiddelde laagste grondwaterstand, in cm beneden maaiveld, bedraagt groter dan 160 cm.

2.3. Cultuurhistorie.

Oorspronkelijk bestaat Oost-Maarland uit twee afzonderlijke kernen: Oost en Maarland. De bebouwing van Oost en Maarland is ontstaan als een typische lintbebouwing langs een ontsluitingsweg uit de middeleeuwen. Deze lintbebouwing is in de loop der jaren steeds verder verdicht. Van deze historie zijn alleen nog enkele rijksmonumenten en karakteristieke panden bewaard gebleven.

Meer recent hebben ook complexgewijze uitbreidingen plaatsgevonden rondom Oost-Maarland. Deze zijn gelegen in de gebieden rondom de Putstraat/Kloppenbergweg en Sint Jozefstraat/Parrestraat/Pastoor Rosierstraat. Van meer recente datum is de uitbreiding aan de Pastoor Starmanstraat. Deze uitbreiding is in de afgelopen planperiode gerealiseerd.

- 1 **Grote Historische Atlas
1838-1857**
- 2 **gemeentelijke atlas van
Limburg 1866**
- 3 **historische elementen**





In Oost-Maerland bevinden zich thans nog 16 rijksmonumenten, te weten:

- Catharinastraat 7, 15, 17, 16 en 22;
- Hoogstraat 23;
- Sint Jozefstraat 20, 60-62, 67 en 85;
- Kasteellaan 1 en 3;
- Rijckholterweg 2, 4, 6 en 8.

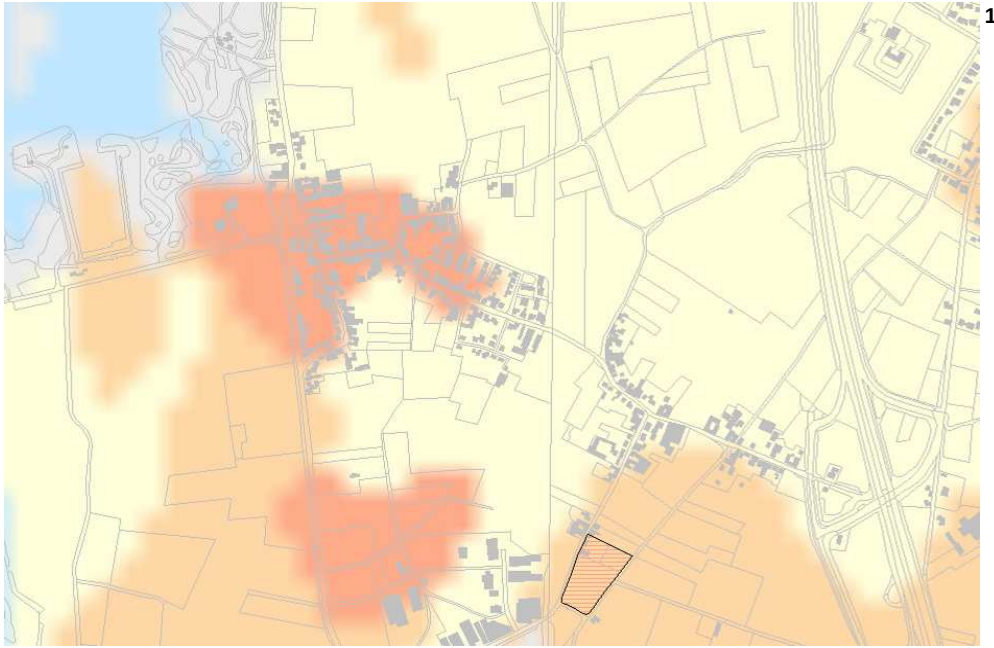
Binnen het plangebied worden verder de volgende panden als karakteristiek aangemerkt:

- Catharinastraat 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11 en 13;
- Putstraat 6, 8, 10, 12, 16, 18, 20, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 38, 39, 41 en 43;
- Dorpsstraat 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 16a en 17;
- Sint Jozefstraat 3, 8, 18, 57, 59, 61, 75, 87 en 97;
- Parrestraat 3;
- Hoogstraat 1b, 3, 32, 36, 38, 40 en 45.

Deze panden zijn samen met de rijksmonumenten opgenomen in de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie, waarbinnen een beschermingsregeling is opgenomen voor deze bebouwing, gericht op voorkoming van sloop of aantasting van de uiterlijke verschijningsvorm.

1 monumenten en karakteristieke panden





2.4. Archeologische waarden.

Aan de zuidzijde van de Hoogstraat is binnen het plangebied een deel van een terrein van zeer hoge archeologische waarde gelegen. Het betreft een terrein met waarschijnlijk sporen van bewoning (villa-complex) uit de Romeinse tijd. Er zou ook sprake zijn van een laat-middeleeuwse kapel met opgravingen.

Om te voorkomen dat de aanwezige waarden van het terrein, met een zeer hoge archeologische waarde, worden aangetast is het terrein voorzien van een dubbelbestemming.

**1 archeologische
waardenkaart**

De kern Oost-Maarland en de omgeving hebben op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) een hoge, middelhoge dan wel lage verwachtingswaarden. Daarbij is de hoge verwachtingswaarde gesitueerd ter plaatse van de oude lintbebouwing van Oost en ter plaatse van het kasteel Oost. Het gebied ten zuiden van Maarland heeft een middelhoge verwachting. Voor het overige heeft het gebied een lage archeologische verwachtingswaarde.

Gelet op deze verwachting is het voor nieuwbouw- of uitbreidingslocaties gelegen in het deel met de lage verwachting niet noodzakelijk om archeologisch onderzoek uit te voeren.





Voor nieuwbouw- of uitbreidingslocaties gelegen in het deel met een hoge of middelhoge verwachting geldt dat plangebieden kleiner dan een kwart hectare zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek, mits er geen archeologische vondsten in een straal/zone van 50 meter bekend zijn.

2.5. Ruimtelijke opbouw.

De kern Oost-Maarland bestaat overwegend uit lintbebouwing langs de historische wegen. De bebouwing is in de loop der tijd aan deze wegen gesitueerd en steeds verder verdicht. Als gevolg hiervan is er een grote differentiatie aan bebouwing qua verschijningsvorm ontstaan. Dit uit zich in architectuur, gevelindeling, goothoogten en kapvormen.

In de tweede helft van de vorige eeuw zijn de complexgewijze uitbreidingen aan de achterzijde van de lintbebouwing gerealiseerd. Deze uitbreidingen worden gekenmerkt door geschakelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. De woningen bestaan hier hoofdzakelijk uit twee bouwlagen met kap.

2.6. Functionele opbouw.

De voorzieningen bestaan enkel uit de kerk met begraafplaats, de school, enkele cafés, een restaurant en een antiekhandel. Deze zijn verspreid over de kern gelegen. Verder zijn er nog een aantal bedrijven en agrarische bedrijven in de lintbebouwing gelegen.

Door de verspreide ligging van de diverse functies heeft Oost-Maarland een wisselend beeld qua gebruik in combinatie met het aangrenzende buitengebied. Dit is op een groot aantal plaatsen waarneembaar binnen de kern, waardoor het een aantrekkelijke kern is.

- 1 bebouwing plangebied
- 2 Idem
- 3 Idem





2.7. Wonen.

Rondom Oost en gedeelten van Maarland is een rode contour gelegen zoals vastgesteld in de partiële Streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg. Deze contour is strak om de bestaande bebouwing gelegen en biedt geen uitbreidingsmogelijkheden voor Oost-Maarland.

In het vigerende bestemmingsplan Oost-Maarland waren de volgende bouwtitels opgenomen:

- Catharinastraat 27,
goedkeuring aan onthouden, inmiddels gerealiseerd op basis van een postzegelplan;
- Sint Jozefstraat 34, inmiddels gerealiseerd;
- Sint Jozefstraat 56, inmiddels gerealiseerd;
- Hoogstraat 1, inmiddels gerealiseerd;
- Spoorstraat 2, inmiddels gerealiseerd;
- Dorpsstraat tussen 1 en 3,
nog steeds een open plek tussen de bestaande bebouwing en in gebruik als tuin.

Verder zijn er in het plangebied geen vigerende bouwtitels aanwezig. De enig overgebleven, vigerende bouwtitel aan de Dorpsstraat zal opnieuw in het bestemmingsplan opgenomen worden, middels een bouwvlak met bijbehorend vlak voor bijgebouwen.

1 contour
Oost en Maarland





- 1 **Hoogstraat tussen 35 en 39**
- 2 **Kloppenbergweg
tussen 11 en 12**
- 3 **hoek Dorpsstraat-
Parrestraat**

Verder zijn in het vigerende bestemmingsplan Oost-Maarland een aantal gebieden opgenomen met de bestemming 'woondoeleinden, uit te werken'. Het betreft de volgende locaties:

- Putstraat tussen 34 en 36, nog steeds een open plek tussen de bestaande bebouwing en in gebruik als tuin;
- hoek Dorpsstraat/Parrestraat, hieraan heeft GS op 16 augustus 1998 goedkeuring onthouden, de locatie is nog steeds een open plek tussen de bestaande bebouwing centraal in de kern en braakliggend;
- Sint Jozefstraat, deze locatie is inmiddels uitgewerkt en gerealiseerd;
- Hoogstraat tussen 35 en 39, op de locatie zal binnenkort een woning gerealiseerd worden.



In het nieuwe bestemmingsplan zal geen bestemming 'Wonen - Uit te werken' meer worden opgenomen. In de afgelopen planperiode is geen gebruik gemaakt van de verplichting om op deze locaties te bouwen. Derhalve is in het nieuwe bestemmingsplan de huidige situatie vastgelegd.

Wel wordt voor de locaties tussen de Putstraat 34 en 36 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor de locatie tussen de Hoogstraat 35 en 39 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden besloten, d.d. 26 januari 2010, de bestemming 'woondoeleinden, uit te werken' om te zetten in een directe bouwtitel. Derhalve is de locatie in dit bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' en is een bouwvlak met bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Om de woningbouw op de locatie mogelijk te maken dient een verkennend bodemonderzoek en een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Hierop wordt teruggekomen in hoofdstuk 4.

De locatie aan de Kloppenbergweg tussen 11 en 12, was tevens bestemd tot 'Woondoeleinden uit te werken'. Hier is echter destijds goedkeuring aan onthouden door GS. In de huidige situatie is de locatie nog steeds een open plek tussen de bestaande bebouwing en in gebruik als parkeerplaats, alsmede voor de ontsluiting van de aangrenzende tuinen. Er bestaat nog steeds de behoefte ter plaatse een woning te realiseren. Derhalve zal op een deel van de locatie een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om de realisering van een woning mogelijk te maken.

Aan de Parrestraat is als bijzondere woonvorm nog een woonwagenlocatie aanwezig met 1 standplaats. Dit waren er voorheen 2, maar deze is komen te vervallen en is ingericht als groen.





voorziening	adres	vigerende be- stemming	nieuwe be- stemming	opmerking/ bijzonderheden
detailhandel				
antiek/decoratie	Sint Jozefstaat 11	D	D	
SRV wagen	Catharinastraat 18a	W	W	
horeca				
bistro/restaurant	Catharinastraat 23	H	H	
café	Putstraat 41	H	H	
café	Dorpsstraat 3	H	W	staat leeg
café	Hoogstraat 45	H	H	
maatschappelijk				
kinderdagverblijf	Rijckholterweg 8	H	M	
kerk	Sint Jozefstraat 20	M	M	
begraafplaats	Sint Jozefstraat 20	begraafplaats	begraafplaats	
basisschool	Sint Jozefstraat 38	M	M	

2.8. Voorzieningen.

Uit de inventarisatie van het voorzieningenniveau (zie bovenstaande tabel) in Oost-Maarland blijkt dat winkels in dagelijkse artikelensfeer niet aanwezig zijn. In de niet dagelijkse artikelensfeer is alleen een antiek/decoratie winkel aanwezig.

Dit komt enerzijds vanwege de geringe omvang van Oost-Maarland en het daardoor bescheiden draagvlak, anderzijds is er de nabijheid van steden en dorpen, op relatief korte afstand, met een hoger voorzieningenniveau, zoals Maastricht, Eijsden, Gronsveld en Visé (Belgie).

1 café

2 basisschool

3 inventarisatie voorzieningen





In Oost-Maarland zijn verder nog een 4-tal horecage-
legenheden, de kerk met begraafplaats en de school
aanwezig.

**1 overzicht
voorzieningen**



1	bedrijven	adres	vigerende bestemming	nieuwe bestemming	opmerking/ bijzonderheden
agrarische bedrijven					
	fruitteeltbedrijf	Sint Jozefstraat 45	Ab	A-AB	
	agrarisch loonwerkersbedrijf	Sint Jozefstraat 55	Ab(h)	B-AL	bedrijf niet meer in werking
	melkveehouderij	Sint Jozefstraat 62	Ab	A-AB	
	tuinbouwbedrijf	Sint Jozefstraat 80	W	A-AB	
	veehouderij	Sint Jozefstraat 87	Ab	A-AB	
	akkerbouwbedrijf	Sint Jozefstraat 91	Ab	A-AB	
	tuinbouwbedrijf	Sint Jozefstraat 95	Ab	A-AB	
	veehouderij	Putstraat 10	Ab	A-AB	
	fruitteeltbedrijf	Putstraat 33	Ab	A-AB	
	melkveehouderij	Catharinastraat 16	Ab	A-AB	één bedrijf met Parrestraat 3
	fruitteeltbedrijf	Catharinastraat 22	Ab	A-AB	
	melkveehouderij/ fruitteelt	Dorpsstraat 10	Ab	A-AB	
	melkveehouderij/ fruitteelt	Dorpsstraat 11	Ab	A-AB	
	fruitteelt	Hoogstraat 34	Ab	W/A-AB	
	veehouderij	Parrestraat 3	Ab	A-AB	één bedrijf met Catharinastraat 16
	fruitteeltbedrijf	Parrestraat 20	Ab	A-AB	
	fruitteeltbedrijf	Parrestraat 22/26	Ab	G-VAB	bedrijf niet meer in werking

1 Inventarisatie agrarische bedrijven

2.9. Agrarische bedrijven.

Binnen Oost-Maarland wordt verspreid tussen de bebouwing een groot aantal agrarische bedrijven aangetroffen. Het gaat hier om verschillende soorten agrarische bedrijven, te weten: melkveehouderij, veehouderij, tuin- en akkerbouwbedrijven en fruitteeltbedrijven.

De situering en omvang van de meeste bedrijven binnen de kern zijn zodanig dat deze als niet storend wordt ervaren. Dit komt mede doordat ze van oudsher hier gevestigd zijn. Er is hierdoor een zekere mate van gewenning aan deze situatie opgetreden.





Te midden van de woonbebouwing zijn de veehouderijen natuurlijk aan een aantal beperkingen onderhevig doordat de stankcirkels samenhangend met veebezetting en mestopslag, reeds lang voor een groot deel de woonomgeving overlappen.

- 1 agrarisch bedrijf
- 2 idem
- 3 overzicht
agrarische bedrijven

2.10. (Overige) bedrijven.

De (overige) bedrijven zijn te verdelen in twee categorieën, te weten bedrijven met activiteiten van enige omvang en aan-huis-gebonden bedrijven ondergeschikt aan de woonfunctie.

Ook de bedrijven met activiteiten van enige omvang zijn, net als de agrarische bedrijven, in de woonomgeving gesitueerd en behoeven een specifieke regeling waarbij aangegeven wordt welke categorieën van bedrijven aanvaardbaar worden geacht. Uitgangspunt hierbij is handhaving van de bestaande situatie en de vigerende rechten.



1	bedrijven	adres	vigerende bestemming	nieuwe bestemming	opmerking/ bijzonderheden
(overige) bedrijven					
	bed & breakfast	Catharinastraat 17	B	W met b & b	voorheen groothandel in software/computers
	selectvracht en drankenhandel	Dorpsstraat 12-14	B	B	
	praktijkruimte	Putstraat 31	W	W	aan huis
	verhuur springkus- sens	Catharinastraat 6	W	W	aan huis
	schoonheidsinstituut, zonnestudio	Catharinastraat 7	W	W	aan huis
	schoonheidssalon	Sint Jozefstraat 49	W	W	aan huis
	opleiding EHBO en reanimatie	Hoogstraat 10	W	W	aan huis
	kapsalon	Hoogstraat 33	W	W	aan huis
	autoherstelbedrijf	Parrestraat 16	W	W	aan huis
	caravanstalling	Catharinastraat 12	W	W	aan huis
	kapsalon	Parrestraat	W	W	aan huis

Nieuwvestiging van bedrijven in de kern is alleen mogelijk, middels ontheffing, op de bestaande bedrijfslocaties. Er kunnen alleen bedrijven worden gevestigd die zijn opgenomen in de bij de regels als bijlage opgenomen toegesneden lijst van bedrijfstypen. Deze is gebaseerd op de VNG publicatie: Bedrijven en milieuzonering, editie 2009. De hoogste voorkomende categorie in de toegesneden lijst is 2. Dit in verband met de afstemming op de omgeving.

1 Inventarisatie bedrijven





Verder zijn in de kern nog een aantal aan-huis-gebonden bedrijven aanwezig. De aan-huis-gebonden bedrijven zijn ten hoogste categorie 1 en zijn ondergeschikt aan de woonfunctie. Dit zal ook in de komende planperiode zo blijven.

- 1 bed & breakfast**
- 2 voormalige sport inn**
- 3 overzicht
(overige) bedrijven**

2.11. Verkeer en infrastructuur.

De belangrijkste externe ontsluiting van Oost-Maarland verloopt direct via de rijksweg A2. De Sint Jozefstraat is de toevoerweg hiernaartoe. De Klopbergenweg en Catharinastraat/Oosterweg vormen de ontsluiting richting Eijsden en Maastricht.

Op basis hiervan kan gesteld worden dat Oost-Maarland op een adequate wijze is aangesloten op het lokale en (inter)nationale wegennet. In Oost-Maarland bevinden zich een aantal parkeervoorzieningen.





- 1 Catharinastraat
- 2 parkeren aan
Pastoor Starmansstraat
- 3 spoorlijn Maastricht-Visé
- 4 ontsluitingsstructuur

Deze zijn dusdanig gesitueerd en hebben een zodanige capaciteit dat er momenteel geen parkeerproblemen zijn in Oost-Maarland.

Het openbaar vervoer is in Oost-Maarland verzorgd door de busverbinding via de Oosterweg en de Catharinastraat (Maastricht-Eijsden). Daarnaast doorsnijdt de spoorlijn Maastricht/Visé, Oost-Maarland. Het spoor is daarmee de fysieke barrière tussen Oost en Maarland.

Langs en door Oost-Maarland lopen twee belangrijke fietsroutes. Het betreft de fietsverbinding Maastricht/Eijsden via de Kloppenbergweg/Catharinastraat en de fietsverbinding richting Rijckholt en Gronsveld vanuit Eijsden via de Hoogstraat/Rijckholterweg.





2.12. Bereikbaarheids- en mobiliteitsprofiel.

Het bereikbaarheidsprofiel van de kern Oost-Maarland kan als redelijk getypeerd worden. Voor de auto is er een goede ontsluiting ten opzichte van de locale en (inter)nationale hoofdwegenstructuur. Parkeervoorzieningen zijn in voldoende mate aanwezig. Via de Kloppenbergweg/Catharinastraat en Hoogstraat/Rijkholterweg kan aangesloten worden op specifieke fietsvoorzieningen. Het openbaar vervoer is middels een busverbinding aan de rand van de kern aanwezig.

Het mobiliteitsprofiel kan als volgt getypeerd worden. Het plangebied vervult bijna alleen een woonfunctie. Dit impliceert dat verkeersbewegingen gegenereerd worden als gevolg van normale functionele relaties zoals werken en winkelen. Door de grote afstand tot de voorzieningen (Eijsden, Maastricht) zullen deze verkeersbewegingen op het huidige niveau gehandhaafd blijven. Nieuwbouwmogelijkheden zijn er niet en hebben dan ook geen verdere consequenties.

Ten aanzien van de verplaatsingsbehoefte mag geconcludeerd worden dat de effecten daarvan marginaal zullen zijn op het aantal noodzakelijke verkeersbewegingen. Wel van invloed is het toeristische verkeer. Door de aanwezigheid van wandel- en fietsroutes en het waterrecreatiecentrum leidt dit met name in de weekeinden tot extra verkeersbewegingen. De parkeerplaats aan de Catharinastraat is toereikend om deze toestroom van verkeer op te vangen. Het waterrecreatiecentrum heeft haar eigen parkeervoorzieningen.

- 1 kruising Kloppenbergweg - Kasteellaan
- 2 bushalte aan Kloppenbergweg
- 3 fietspad naast Kloppenbergweg





2.13. Nutsvoorzieningen en leidingen.

Oost-Maarland is op een adequate wijze aangesloten op de moderne nutsvoorzieningen. Dit gaat uiteraard gepaard met een eigen infrastructuur van bovengrondse en ondergrondse voorzieningen en leidingen. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal hoofdleidingen en technische voorzieningen aanwezig die ruimtelijke beperkingen met zich meebrengen.

Het betreft de volgende infrastructurele voorzieningen:

- een hogedruk gastransportleiding van Enexis (in het westen van de kern) met een direct ruimtebeslag van 2 x 4 meter ten behoeve van het beheer;
- een hogedruk gastransportleiding van de Gasunie (ten westen van het spoor) met een direct ruimtebeslag van 2 x 4 meter ten behoeve van het beheer;
- een rioolwatertransportleiding van het Waterschapsbedrijf Limburg (WBL) (ten noordwesten van de kern) met een direct ruimtebeslag van 2 x 2,5 meter ten behoeve van het beheer;
- een rioolgemaal van het Waterschapsbedrijf Limburg (WBL) aan de Catharinastraat met een hinderzone van 30 meter.

1 overzicht

leidingen en water



Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de Gasunie advies uitgebracht, d.d. 21 april 2009. Het advies is gebaseerd op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals naar verwachting op korte termijn in werking zal treden door middel van de AMvB Buisleidingen (het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd). De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984 zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire al op korte termijn worden opgevolgd door een tijdelijke, nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMvB in werking is getreden.

Ten aanzien van groepsrisico zijn door de Gasunie onderstaande afstanden aangegeven, bij de verantwoording van het groepsrisico bij de verdere planontwikkeling.

Groepsrisico.

Leiding Z-500-18-KR-004 en KR-005: diameter 4", ontwerpdruk 40 bar.

- De 1% letaliteitsgrens ($9,8 \text{ kW/m}^2$ contour) van deze leiding ligt op 45 meter. De planontwikkeling valt dus binnen de invloedssfeer van deze leiding.
- De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m^2 contour) ligt op 30 meter van de leiding. Binnen dit gebied is sprake van geen of een geringe toename van het groepsrisico, gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan.

De afstand van 45 meter tot de leiding (1% letaliteitsgrens) is in het bestemmingsplan opgenomen als de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding'. Binnen deze veiligheidszone geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het advies van de Gasunie is in bijlage 1. bij de toelichting opgenomen.





2.14. Waterhuishouding.

Als bijzondere categorie van de infrastructuur moeten de watergangen nog vermeld worden. Navraag bij het Waterschap Roer en Overmaas heeft opgeleverd dat in de kern Oost-Maarland geen primaire watergangen en regenwaterbuffers aanwezig zijn. In de directe omgeving nabij de toe- en afrit van de rijksweg A2 is de primaire watergang Herkenradergrub, met een beschermingszone van 2 x 5 meter, gelegen. Deze is echter niet van invloed op het plangebied.

Aan de westzijde van de kern Oost-Maarland is de rivier de Maas gelegen. In het kader van de Beleidslijn 'grote rivieren' is in een klein deel van het westen van de kern het stroomvoerend regime van toepassing. Het overige deel van de kern Oost-Maarland valt hier buiten.

Binnen het plangebied zijn verder geen ontwikkelingen voorzien die van wezenlijke invloed zijn op de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater. Het plan is een conserverend beheersplan en heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding en het beheer van de waterkwaliteit.

Ten aanzien van het waterbeheer is het beleid gericht op het voorkomen van een te snelle afvoer van oppervlaktewater, dat zo niet in de bodem kan infiltreren, en de negatieve effecten daarvan (afname grondwatervoorraad, verdroging). Bij de uitvoering van het beleid staan de volgende maatregelen ter beschikking:

- voorkomen dat er afstromend water ontstaat door minder verhard oppervlak te creëren en open verharding toe te passen;
- gebruik van regenwater bevorderen;
- regenwater gescheiden opvangen en infiltreren in de bodem voor zover van voldoende kwaliteit;
- regenwater gescheiden opvangen, bergen en (vertraagd) afvoeren naar het oppervlaktewater.

1 Maas nabij plangebied





2.15. Groen en recreatie.

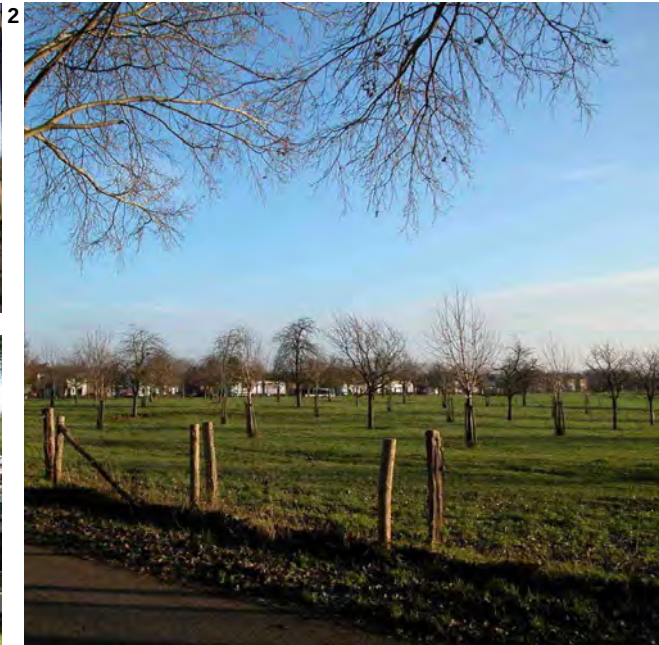
Binnen de bebouwde kom van Oost-Maarland zijn een aantal versnipperde groenvoorzieningen aanwezig. Deze groenvoorzieningen hebben geen onderlinge relatie met elkaar, maar staan op zich. De afstand tot het aangrenzende buitengebied is echter gering. Hierdoor vervult het buitengebied een belangrijke functie als uitloopegebied. Dit betekent dat men vanuit de bebouwde kom altijd wel iets van het aanwezige groen en het buitengebied ervaart.

Zoals gesteld, is tussen de bestaande bebouwing de hoeveelheid groen beperkt. Van meer belang is de afstemming tussen bebouwde kom en buitengebied. De overgang bebouwd-onbebouwd vormt daarbij een belangrijke waarde.

Bijzonder element, in de groenstructuur aan de rand van de bebouwde kom van Oost-Maarland, zijn de hoogstamboomgaarden. Deze liggen als een gordel rondom Oost-Maarland. Ze vervullen nog steeds een economische functie gelet op het grote aantal fruitte- lers onder de agrarische bedrijven.

1 groenstructuur





- 1 **bomen Kasteellaan**
- 2 **hoogstamboomgaard**
- 3 **jachthaven**

De hoogstamboomgaarden zijn van cultuurhistorisch belang als vorm van traditionele fruitteelt. Ze dragen bij aan het karakteristieke landschapsbeeld van Zuid-Limburg en de gemeente Eijsden. Als zodanig behoeven ze dan ook een specifieke bescherming op bestemmingsplanniveau (conform bestemmingsplan Eijsden en Gronsveld).

Meer solitaire groenelementen in Oost-Maarland vormen de landschappelijke, eveneens typerende heggen, eenrijige boomsingels en laanbeplanting. Deze worden aangetroffen langs de Kloppenbergweg, Catharinastraat en Kasteellaan. Verder hebben de bermen langs de spoorlijn en de rijksweg A2 nog enige waarde als mogelijke groenverbinding van ecologische betekenis (corridor- en refugiumfunctie). De meeste elementen vallen echter grotendeels buiten het plangebied.

Binnen de kern Oost-Maarland zijn een beperkt aantal recreatieve functies aanwezig. Het betreft kamer- c.q. appartementenverhuur. De parkeerplaats aan de Catharinastraat is een belangrijke uitvalbasis van waaruit diverse fiets- en wandeltochten worden ondernomen. Verder is in de directe nabijheid van Oost-Maarland de jachthaven en het waterrecreatiecentrum gelegen.





2.16. De betekenis voor het bestemmingsplan.

Cultuurhistorische waarden.

Voor de bescherming en veiligstelling van de cultuurhistorische elementen wordt een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie opgenomen. Hierin zijn opgenomen de rijksmonumenten (artikel 6, Monumentenwet), de karakteristieke panden en hoogstamboomgaarden. Deze dubbelbestemming stelt voorwaarden aan de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemmingen en maakt een aantal werken en werkzaamheden aanlegvergunningplichtig, waaronder het rooien van bomen. Ook is voor de sloop van de cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing een sloopvergunning nodig.

- 1 Kasteellaan 3
- 2 Rijckholterweg 6
- 3 Sint Jozefstraat 67

Wonen.

Met betrekking tot wonen zijn voor de planopzet de volgende consequenties aan te geven:

- planologische bescherming van cultuurhistorisch waardevolle woonbebouwing, zoals Rijksmonumenten en karakteristieke panden;
- conservering van de bestaande situatie in een geactualiseerde planologische regeling, gericht op het bieden van een modern wooncomfort en aanpasbaar bouwen. Dit resulteert veelal in een bouwblokdiepte van circa 14 meter. Uitzondering hierop vormen de minder ruim gedimensioneerde bouw kavels uit het verleden, waar het realiseren van



1



woningbouw met een diepte van 14 m zou leiden tot onvoldoende afstand tussen de woningen en aangrenzende percelen (voldoende diepe achtertuin, minimaal ca. 8 m). Een ruime uitbreiding is, gegeven de fysieke situatie, dan niet mogelijk;

- strategische reserve voor bouwcapaciteit integreren in flexibiliteit, zoals bij ontheffing en wijziging, van de regels om op toekomstige behoefte in te kunnen spelen. Dit conform de afspraken die gemaakt zijn in het kader van het regionaal volkshuisvestingsplan, over fasering en aantallen.

1 dorpsrand

Voorzieningen.

Handhaving van de nog bestaande voorzieningen staat voorop. Uitbreiding, in de vorm van nieuwvestiging, van het aanbod aan voorzieningen is niet aan de orde. Gezien het zeer geringe draagvlak is hiervoor geen basis aanwezig.

De bestaande voorzieningen worden voorzien van een conserverende beheersregeling, waarbij de vigerende rechten zijn gehandhaafd.





1



2



3

Bedrijven.

De agrarische bedrijven blijven gehandhaafd. Hoewel vanuit verbetering van de milieuhygiënische, dan wel stedenbouwkundige situatie verplaatsing van agrarische bedrijven beter zou zijn, kan dit niet afgedwongen worden. De financiële middelen ontbreken hiervoor.

Met betrekking tot de bedrijvigheid zijn voor de plan opzet de volgende consequenties aan te geven:

- positief bestemmen van reeds aanwezige agrarische bedrijven en de vigerende bestemming handhaven van andere bedrijfslocaties in de bebouwde kom. Voor de andere bedrijven is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor andere categorie 1 en 2 bedrijven overeenkomstig de toegesneden lijst van bedrijfstypen;
- omdat jurisprudentie dit toelaat, geen specifieke regeling voor aan-huis-verbonden beroep en administratieve vestigingen, dus rechtstreeks toelaten in het kader van de bestemming wonen;
- consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfjes zijn binnen de bestemming wonen middels ontheffing toegestaan, onder de voorwaarden dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en geen toename van overlast voor de omgeving volgt.

1 kerk

2 seniorenwoningen

3 agrarisch bedrijf





Verkeer en infrastructuur.

Verkeer en infrastructuur hebben de volgende consequentie voor de planopzet:

- handhaven bestaande situatie met betrekking tot de verkeersstructuur voor gemotoriseerd verkeer, wel verbeteringen overeenkomstig het Verkeersveiligheidsplan in de inrichtingssfeer ten behoeve van de verkeersveiligheid, integrale toegankelijkheid en sociale veiligheid.

Nutsvoorzieningen en leidingen.

De aanwezige leidingen in de kern of in de directe omgeving ervan worden middels de dubbelbestemming 'Leiding' beschermd.

Rond het rioolgemaal aan de Catharinastraat is een geurcontour van 30 meter opgenomen.

Waterhuishouding.

In de kern Oost-Maarland zijn geen primaire watergangen en/of regenwaterbuffers aanwezig. Verder zijn er binnen het plangebied ook geen ontwikkelingen voorzien die van wezenlijke invloed zijn op de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater.

Groen en recreatie.

De aanwezige groenstructuren en recreatieve functies blijven gehandhaafd en worden voorzien van een adequate beheersregeling. De mogelijkheden voor kleinschalig kamperen worden uitgesloten.

1 **Sint Jozefstraat**

2 **dorpstree**

3 **dagstrand Oost-Maarland**



3. Beleidskader

3.1. Planologische kaders.

Bij elk bestemmingsplan vindt de inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het planologisch beleid.



1

3.2. Rijk en provincie sturen mee.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden scheppend voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan zullen zijn.



2

3.3. Rijksbeleid.

Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling.

In deze nota wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het Rijk gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

In de Nota Ruimte is de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur weergegeven. Voor wat betreft economie, infrastructuur, verstedelijking is Zuid-Limburg aangeduid als onderdeel van het stedelijk gebied tussen Maastricht, Aken, Luik en Genk. De gemeente Eijsden valt daarbinnen echter niet in het economisch kerngebied. Aangaande water, natuur en landschap zijn in de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur de hellingbossen oostelijk van Gronsveld en Rijckholt aangeduid als natuurgebied.

1 **Nota Ruimte**

2 **Nationale Ruimtelijke**

Hoofdstructuur:

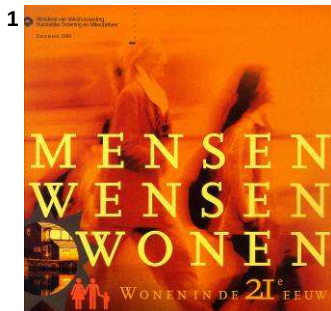
water (grote rivieren),

natuur (EHS),

landschap (Nationaal

Landschap)





Het Heuvelland is aangeduid als Nationaal Landschap. Het grondgebied van de gemeente Eijsden maakt hier voor een deel onderdeel van uit. Aan deze gebieden wordt prioriteit gegeven voor wat betreft het behoud en ontwikkeling van het landschap, omdat ze kenmerkend zijn voor Nederland. Beleidsstrategieën hierbij zijn 'investeren in de kwaliteit van de natuur' en 'landschap ontwikkelen met kwaliteit'. Daarbij fungeert het buitengebied als 'groene' buffer tussen Maastricht en Visé-Luik (België).

Aangaande steden, dorpen en bereikbaarheid staat borging van de basiskwaliteit centraal. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten alsmede borging van milieukwaliteit en externe veiligheid moeten hieraan bijdragen. Bundeling betekent in deze dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Milieu en externe veiligheid worden verbeterd door normen en randvoorwaarden, corresponderend met de tenminste gewenste basiskwaliteit, vast te leggen en deze in een vroegtijdig stadium bij de (ruimtelijke) planvorming te betrekken.

Nota mensen, wensen, wonen.

In de Nota mensen, wensen, wonen wordt een visie op wonen in de 21^e eeuw gegeven. De burger wordt centraal gesteld. Een van de kernthema's is 'meer ruimte voor groene woonwensen'. De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de woningzoekenden niet in stedelijke gebieden hun woonwensen kan realiseren. Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker.

Wonen in dorpen is populair. Een aantrekkelijk woonklimaat door de ruimte, de nabijheid van het buitengebied en de specifieke sociale banden. Wanneer in de toekomst het belang van informatie- en communicatietechnologie verder toeneemt, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen.

1 Mensen, wensen, wonen



De behoefte aan een woning in een dorpse of landelijke omgeving is dan ook groot, terwijl daar tegenover diverse waarden van het landelijk gebied behouden moeten worden. Het is een uitdaging de groene functie en het wonen zo met elkaar te verweven dat daaruit een meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit ontstaat.

Belvedere.

De nota Belvedere is een nota van een viertal ministeries waarin is vastgelegd hoe cultuurhistorie ruimtelijke ontwikkelingen kan inspireren, met als uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. De beleidsnota beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Cultuurhistorie moet een inspiratiebron zijn en een kwaliteitsimpuls vormen voor de ruimtelijke inrichting van Nederland.

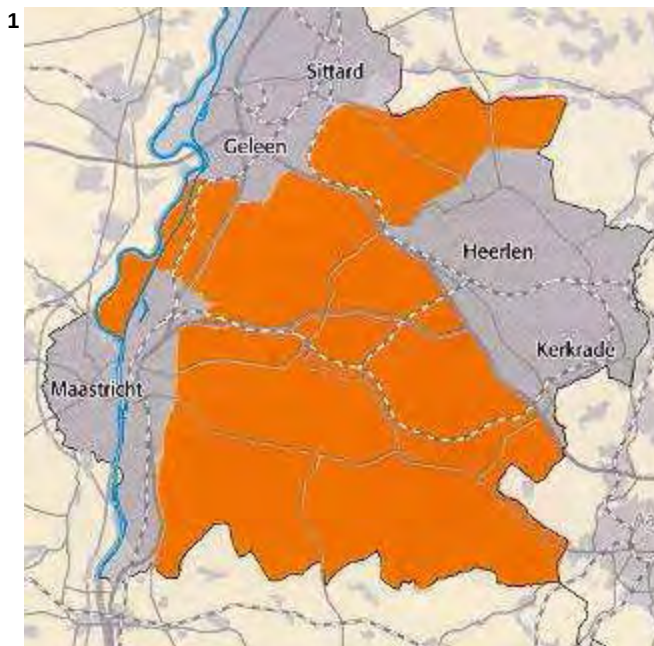
Bescherming van cultuurhistorische waarden geeft het landschap en het dorp of de wijk diepgang. Ze vertellen iets over het verleden en over hoe de mensen met het landschap omgingen. De mensen hebben tegenwoordig behoefte aan verhalen en een landschap met verleden is daar uitermate geschikt voor. De cultuurhistorie in het landschap kan toeristen en recreanten trekken. Daarnaast is variatie in landschappen, met respect voor cultuurhistorische waarden, aantrekkelijker dan een eenheidsworst.

Een eerste vereiste is het voorkomen van de teloorgang van het bodemarchief (-archeologie) en het respecteren van historische gegevens bij behoud, ontwerp en herinrichting van bestaande en nieuwe gebieden.



1 belvedere





Ook in de kern Oost-Maarland zijn enkele Rijksmonumenten en karakteristieke panden gelegen, waarvan de kwaliteit geëtaleerd en beschermd dient te worden. Ook is in het zuiden van de kern een terrein met een zeer hoge archeologische waarde gelegen. De monumenten en karakteristieke panden zijn middels de aanduiding 'karakteristiek' in de verbeelding van het plan aangemerkt en worden tevens beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Het terrein met de zeer hoge archeologische waarde is als de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in het bestemmingsplan opgenomen.

1 belvederegebied Heuvelland

De grens van het Belvédèregebied Heuvelland wordt nabij het plangebied gevormd door de rijksweg A2. Derhalve maakt het plangebied zelf geen onderdeel uit van het Belvédèregebied.

Het beleidskader wordt thans gevormd door de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die per 1 september 2007 definitief in werking is getreden, alsmede de in 2008 geïmplementeerde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De bedoeling is dat iedere gemeente op korte termijn zijn eigen archeologisch beleid gaat formuleren.





Verdrag van Malta.

Het verdrag van Malta is een Europees Verdrag, waarin de ondertekende landen hebben afgesproken bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Het uitgangspunt is 'behoud in situ' oftewel behoud in de bodem.

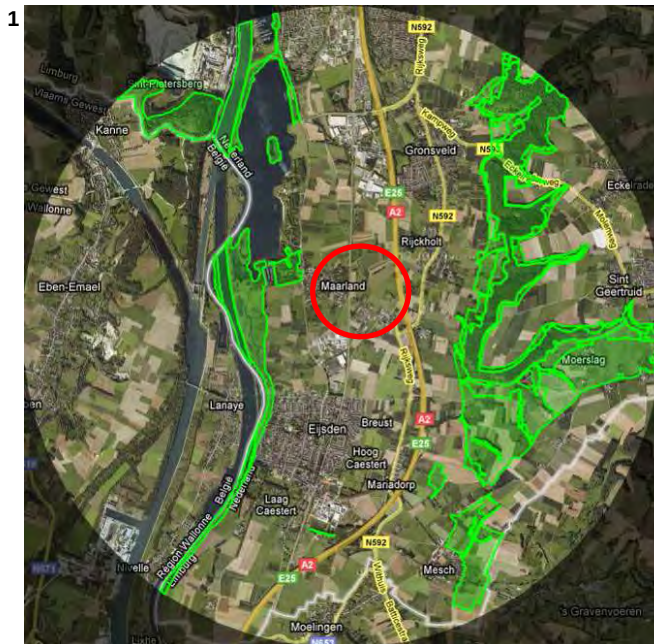
In het nieuwe bestemmingsplan is dit beleid niet aan de orde, omdat ruimtelijke ontwikkelingen zich niet voordoen.

Natura2000.

De Europese Unie (EU) heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van biologische, esthetische, genetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit.

1 Natura 2000-gebieden





Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Natura 2000 schrijft ook maatregelen van soortenbescherming voor. In Nederland zijn deze maatregelen vertaald in de Flora- en faunawet. Middels dit regime ziet de wetgever toe op de bescherming van zeldzame diersoorten en hun leefomgeving.

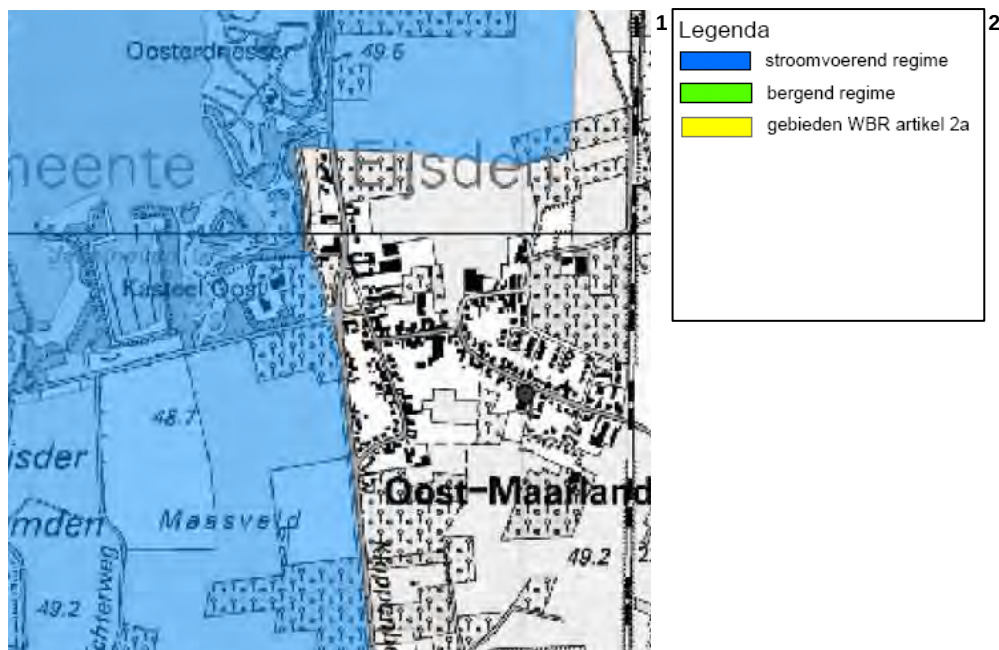
In het plangebied zelf en in de directe omgeving ervan, binnen een straal van 4 kilometer, bevinden zich een tweetal Natura2000-gebieden. Dit zijn het Savelsbos en de Sint Pietersberg & Jekerdal.

1 Ecologische Hoofdstructuur

Deze gebieden maken tevens onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De oevers van de Maas, gelegen ten westen van het plangebied, maken eveneens onderdeel uit van de EHS. In het plangebied zelf maken alleen de gronden rondom het kasteel Oost onderdeel uit van de EHS. De overige delen van het plangebied zijn niet gelegen in een stiltegebied of de EHS.

Voor de gronden die binnen de EHS liggen wordt de dubbelbestemming Waarde – Ecologie opgenomen.





Beleidslijn grote rivieren.

Als herziening van de Beleidslijn ruimte voor de rivier is de Beleidslijn grote rivieren vastgesteld. Deze biedt, binnen de randvoorwaarden die een veilige afvoer en berging van het rivierwater waarborgen, meer mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het rivierbed.

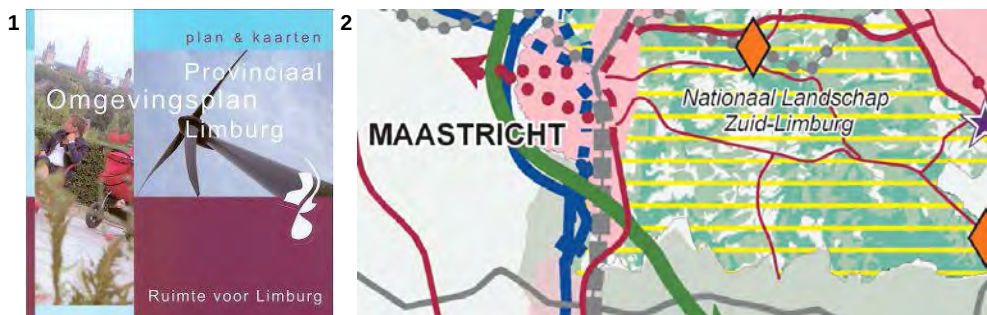
Binnen het 'bergend' regime is ontwikkeling mogelijk mits de effecten op de afvoer- of bergingscapaciteit van het rivierbed volledig worden gecompenseerd. Het 'stroomvoerend' regime biedt in principe slechts de mogelijkheid om toestemming te geven aan riviergebonden activiteiten.

Daarnaast zijn gebieden aangewezen als 'gebieden Wbr (Wet beheer rijkswaterstaatswerken) artikel 2a'. Op deze gebieden rust geen vergunningsplicht ingevolge de Wbr. De gebieden zijn uitgesloten van toetsing aan de Beleidslijn grote rivieren, maar maken wel deel uit van het rivierbed. Dat betekent dat deze gebieden wel onder water kunnen staan. Het Rijk is daarbij niet aansprakelijk voor eventuele schade.

In het westen van de kern Oost-Maarland is sprake van een gebied dat valt onder het stroomvoerend regime. Deze is in het bestemmingsplan opgenomen als de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed'.

- 1 uitsnede Kaartenatlas Be- leidslijn Grote Rivieren
- 2 legenda





3.4. Provinciaal beleid.

Provinciaal omgevingsplan Limburg (POL) 2006: Ruimte voor Limburg.

Het beleid van de provincie Limburg is vastgelegd in het POL2006 (vastgesteld d.d. 22 september 2006).

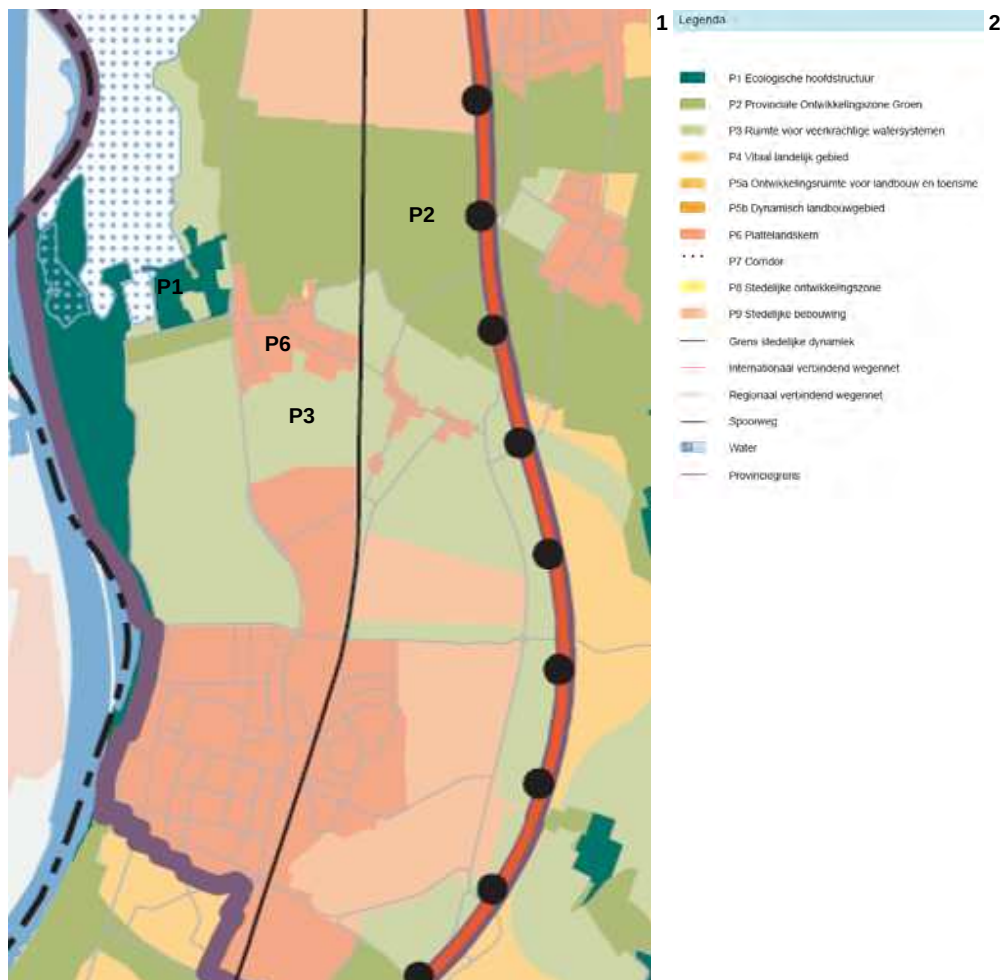
In het POL 2006 is de provinciale hoofdstructuur aangegeven. De kern Oost-Maarland maakt, gezien de ligging nabij Maastricht en de rijksweg A2, onderdeel uit van de Stadsregio Maastricht.

De paarse contour om de stadsregio bepaalt de grens voor de stedelijke dynamiek en vormt tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze grens is vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijk en landelijk gebied. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied.

De kern Oost-Maarland maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De rijksweg A2 vormt, nabij het plangebied, de grens van het Nationaal Landschap.

- 1 **Provinciaal Omgevingsplan Limburg**
- 2 **uitsnede provinciale hoofdstructuur**





Inspeland op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden in het POL 2006 negen perspectieven onderscheiden. Elke zone of deelgebied in Limburg hoort, qua kenmerken en ontwikkelingsrichting, tot een van die perspectieven.

- 1 uitsnede kaart**
Perspectieven POL
2 legenda

De kern Oost-Maarland is een plattelandskern met een vastgestelde contour (P6), één voor Oost en één voor Maarland. De vitaliteit moet behouden blijven en er wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor de groei van lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

De omgeving van Oost-Maarland is gelegen binnen drie perspectieven, waarvan het merendeel valt onder 'ruimte voor veerkrachtige watersystemen' (P3).



Ten noorden van Oost valt een deel onder de 'provinciale ontwikkelingszone groen' (P2). De gronden rondom het kasteel Oost vallen onder de 'Ecologische HoofdStructuur' (P1).

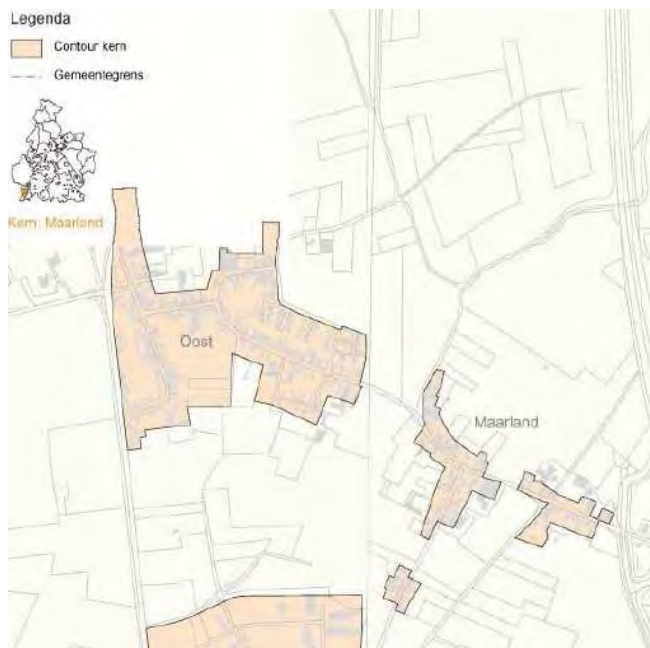
Het overgangsgebied tussen het laag- en middenteras wordt aangeduid als perspectief Ecologische HoofdStructuur EHS (P1). Deze gebieden omvatten bestaande bos- en natuurgebieden, ecologisch water en beken. Er binnen liggen bijzondere natuurgebieden, zoals Nationale parken, Natuurbeschermingswetgebieden, waardevolle bossen en de gebieden die zijn aangewezen als Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren, geldt het 'nee-tenzij' principe. Onder strikte condities kunnen voor knelpuntsituaties oplossingen worden gecreëerd mits dit tevens leidt tot een versterking van de ecologische structuur (compensatie). Dit kan in die gebieden die ten noorden van Oost-Maarland zijn aangeduid als perspectief Provinciale Ontwikkelingszone Groen POG (P2).

Het perspectief Ruimte voor veerkrachtige watersystemen (P3) heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen en steilere hellingen. De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging, alsmede het voorkomen van erosie.

Aan de voorgaande items wordt in dit bestemmingsplan volop aandacht besteed. In het bestemmingsplan worden diverse zoneringen opgenomen, welke worden besproken in het hoofdstuk 'sectorale aspecten'. Het aangeven van duurzame/realistische plangrenzen in dit plan is een verdere bijdrage aan het behoud van de meeste waarden.





1

POL-herziening op onderdelen 'Contourenbeleid Limburg' (2005).

Op 24 juni 2005 is een POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg vastgesteld. Hierin zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van rood en groen zodanig aangepast dat recht wordt gedaan aan enerzijds het behoud en realisering van landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds ruimte wordt geboden voor noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden.

Ook voor de kern Oost-Maarland is deze contour vastgelegd. Binnen de contouren geldt voor nieuwbouw geen belemmering. De belangrijkste voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden buiten de contouren is het realiseren van kwaliteit, zowel op de te ontwikkelen plek als in breder verband.

Aantasting van de door de provincie in de POL-herziening vastgestelde waarden, het aanwezige basiskapitaal, bestaande uit de aardkundige, cultuurhistorische en natuurwaarden, moet daarbij voorkomen worden.

1 contour Oost en Maarland





POL-herziening op onderdelen EHS (2005).

Middels de POL-herziening op onderdelen EHS wordt de Provinciale Ecologische Structuur (PES) onderverdeeld in gebieden behorend tot de Rijks Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

In gebieden die tot de EHS horen geldt het nee, tenzij-principe. Gebieden die tot de POG horen krijgen een apart planologisch regime: de ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG, waarbij uitgangspunt is dat deze ontwikkelingen (door de beschikbaarheid van middelen) leiden tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische structuur.

Voor de kern Oost-Maarland geldt dat de gronden rondom het kasteel Oost onderdeel uitmaken van de EHS als Bos- en natuurgebied en onderdeel uitmaken van de Ecologische verbindingzone.

1 legenda

2 uitsnede groene waarden

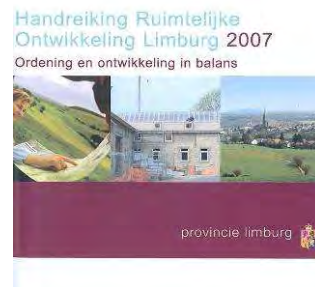
POL-herziening

op onderdelen EHS



Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg 2007.

Als antwoord op de behoefte aan dynamiek die de huidige samenleving kenmerkt, is de provincie Limburg de weg ingeslagen van een meer ontwikkelingsgerichte aansturing, om binnen de provinciale beleidskaders te komen tot meer slagvaardigheid en kwaliteit van de ruimtelijke ordening.



1

De Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg (januari 2007) is een hulpmiddel voor gemeenten bij het toepassen van enige beleidsvrijheid. Daarnaast wordt de Handreiking gebruikt voor de beoordeling van bestemmingsplannen.

Ook in dit bestemmingsplan is de beleidsvrijheid zoals geboden en beschreven in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg door de provincie Limburg als inspiratiebron voor gebiedsafbakening en regelgeving gebruikt.

Provinciale Woonvisie.

In de provinciale woonvisie zijn de daling van het inwoneraantal en de toenemende vergrijzing belangrijke onderwerpen. Een dalend inwoneraantal hoeft echter nog niet te betekenen dat ook het aantal huishoudens kleiner wordt.

De vergrijzing brengt meer sterfgevallen met zich mee, maar in veel van die gevallen blijft er aanvanke-lijk nog een partner alleen achter. De vergrijzing kost dus wel inwoners, maar voorlopig nog geen huishoudens. De huishoudens worden alleen gemiddeld genomen kleiner. Tegelijkertijd komen er toch ook nog jonge huishoudens bij.

Per saldo leidt dit er toe dat het totaal aantal huishoudens in Limburg voorlopig nog zal toenemen. Pas op langere termijn (maar in Zuid-Limburg al in 2013), wanneer de vergrijzing ver is voortgeschreden en ook de alleenstaande ouderen komen te overlijden, zal het aantal huishoudens pas dalen.

1 Handreiking ruimtelijke
ontwikkeling Limburg





Er zal dus veel aandacht moeten worden besteed aan de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van huisvesting van ouderen. In Zuid-Limburg is een trend van extramuralisering te ontdekken (het verschijnsel dat mensen steeds minder snel in een zorginstelling worden opgenomen maar in plaats daarvan hulp aan huis ontvangen). Het is daarom van belang om voldoende nultreden- en levensloopbestendige woningen te realiseren (al dan niet met zorgverlening, mantelzorg) voor ouderen.

3.5. Regionaal beleid.

Regionale Woonvisie.

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg heeft de provinciale overheid gemeenten verzocht in regionaal (woningmarkt) verband het volkshuisvestingsbeleid vast te stellen en in onderlinge samenwerking een antwoord te vinden op kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De gemeenten Maastricht, Eijsden, Gulpen-Wittem, Margraten, Meerssen, Vaals en Valkenburg aan de Geul hebben diensgevolge samen de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005 - 2009 opgesteld. Deze woonvisie is d.d. 14 maart 2006 door de gemeenteraad van Eijsden vastgesteld.

De gemeente Eijsden heeft, naast de gemeenten Maastricht en Meerssen, een regionale opvangfunctie voor de woningbehoefte. Voor de gemeente Eijsden geldt deze opvangtaak alleen voor de kern Eijsden. Bij toewijzing van nieuwbouwwoningen in de kern Eijsden kan aan inwoners van deze gemeente voorrang worden gegeven.

Welstandsbeleid Mergelland .

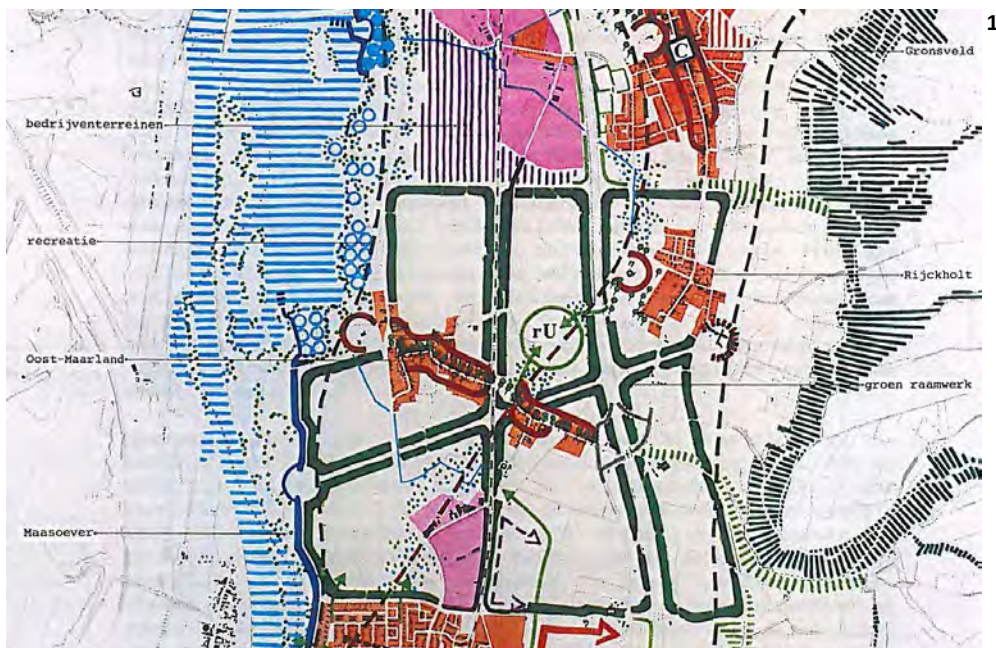
De vijf gemeenten Eijsden, Gulpen-Wittem, Margraten, Vaals en Valkenburg aan de Geul vormen samen het welstandsdistrict Mergelland. In dit district zijn een afzonderlijke welstandscommissie en een monumentencommissie werkzaam.

De welstandsnota dient gezien te worden als een basisbeschrijving van de aanwezige capaciteiten in het gemeentelijke grondgebied van het Mergelland.

1 regionale woonvisie

2 welstandsdistrict Mergelland





Het is tevens een specificatie en objectivering van wat wordt verstaan onder 'redelijke eisen van welstand' waaraan een bouwplan zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving moet voldoen.

Er zal nader worden ingegaan op het welstandsbeleid in de paragraaf 'gemeentelijk beleid' op pagina 48.

3.6. Gemeentelijk beleid.

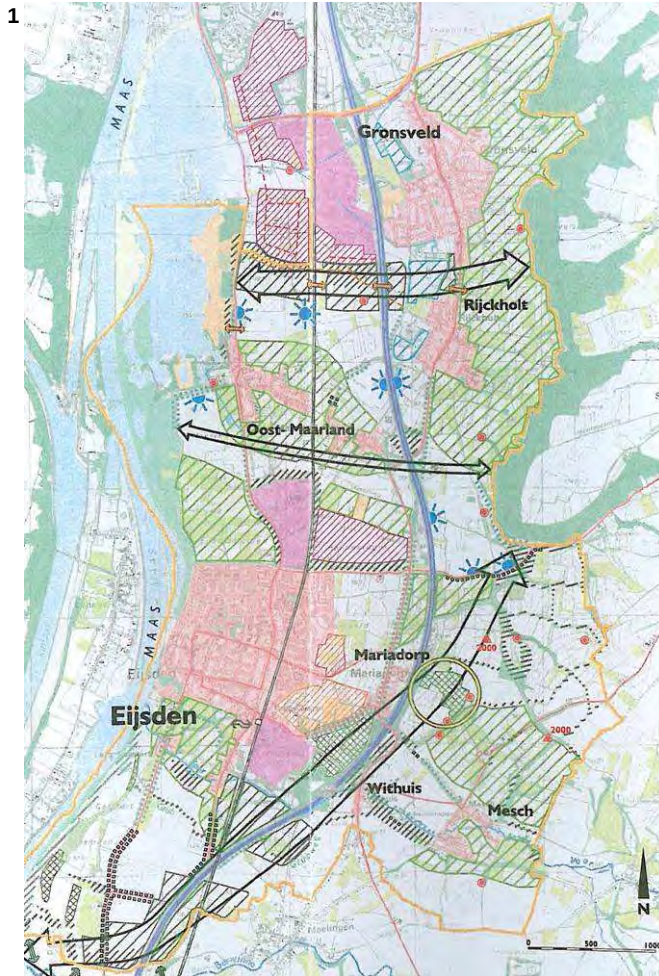
Struktuurschets gemeente Eijsden (1996).

De raad van de gemeente Eijsden heeft een struktuurschets vastgesteld d.d. 6 februari 1996, waarin een integrale visie op de ontwikkeling van de gemeente gegeven wordt.

De kern Oost-Maarland wordt in die struktuurschets getypeerd als een straatdorp met vele positieve kenmerken van kleinschaligheid. De beperkte woningbehoefte zou als een inbreiding rond de kerk kunnen worden gerealiseerd. Deze inbreiding is inmiddels ook verwezenlijkt. Verder wordt aangegeven dat de Klopbergenweg niet overschreden dient te worden. Deze grens blijft, voor wat de structuurvisie betreft, in lengte der dagen gerespecteerd. Derhalve zullen daardoor ook hier de woningbouwmogelijkheden op den duur uitgeput raken.

1 struktuurschets
gemeente Eijsden





Groenstructuurplan Buitengebied gemeente Eijsden (2003).

1 groenstructuurplan

In de kern Oost-Maarland grenst het merendeel van de achtertuinen direct aan het buitengebied. In dat kader is het relevant om te weten wat het beleid is voor het buitengebied. Dit is met name van belang op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied en de landschappelijke inpassing van de kern Oost-Maarland.

Ideeën voor het buitengebied komen niet zomaar uit de lucht vallen. De gemeente Eijsden heeft al geruime tijd (mee)gewerkt aan visies daarover, die zijn neergelegd in plannen zoals het groenstructuurplan.



De uitgangspunten van het groenstructuurplan zijn:

- het werken aan een duurzame versterking en bescherming van het landschap en de natuur van de gemeente Eijsden, zodat de gemeente een groene landelijke schakel blijft in de stedelijke zone Maastricht-Visé-Luik (België);
- het tegemoet komen in de behoefte aan een groter recreatief uitloopgebied voor Eijsden en Maastricht;
- het leggen van ecologische verbindingen tussen het Heuvelland, met het Savelsbosch in het bijzonder, en het Maasdal. Dit geeft tevens invulling aan de Ecologische Hoofdstructuur EHS, die door de provincie nader uitgewerkt is in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG);
- een invulling geven aan het bosbeleid in de provinciale Bosnota Limburg, het Structuurschema Groene Ruimte en het Bosbeleidsplan (beiden van het ministerie van LNV).

Deze uitgangspunten zijn verder vertaald in nieuwe groenstructuren en voorstellen om bestaande en waardevolle landschapselementen te behouden en daar waar mogelijk te versterken. Hierbij valt te denken aan:

- concentratie hoogstamboomgaarden;
- versterken landschappelijke beplanting;
- meandering Voer en aanleg beekbegeleidende beplanting;
- opwaardering landschap Caestertveld;
- ecologische ontwikkeling Maasoeverzone.

Een deel van de uitgangspunten is ook vertaald in nieuw te realiseren groenstructuren:

- bos- en natuurontwikkeling (circa 20 ha.) ten zuiden van het te realiseren bedrijventerrein Eijsden Maastricht;
- natte opgaande natuurelementen (5 à 10 ha.) ten westen van Gronsveld en Rijckholt;
- realisatie van een uitvaartcentrum/crematorium in relatie met natuurontwikkeling ter plaatse van de voormalige stortplaats van de zinkwit (is inmiddels gerealiseerd).



Het college wil kwalitatief zo (op termijn), wanneer de gemeentelijke financiën dit toelaten, bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied. Gemeentelijke ambitie richt zich daarbij vooral op verbetering van de fijnmazigheid van de groenstructuur (verbinding Savelbos-Maasdalen en buffering rond de kernen, waaronder Oost-Maarland).

Welstandsnota (2004).

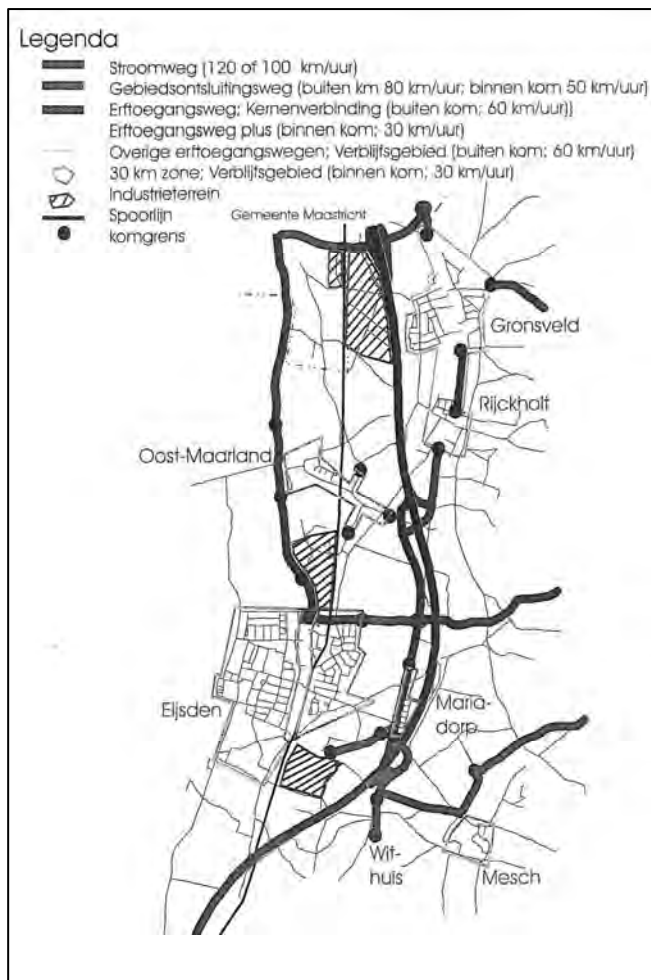
In de welstandsnota wordt Maarland gewaardeerd als potentieel welstandsgebied. Het welstandsniveau voor de Maarland zone is niveau 2.

Het welstandsbeleid is hier gericht op het instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. De 'zorg voor de vijfde gevel' is vanuit landschappelijk perspectief heel belangrijk voor de uitbreiding van de randen van de kern (inbedding in het dal). Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige agrarische bedrijven in de randzones.

Stedenbouwkundige aandachtspunten zijn:

- behoud van de bestaande ruimtelijke structuur;
- oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur;
- vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positioneel afwijken op één of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context;
- overwegend kleinschalig beeld respecteren.





Gemeentelijk verkeersveiligheidsplan.

In deze nota wordt de wegcategorisering behandeld volgens de principes van duurzaam veilig verkeer. In het beleidsplan wordt de strategie van het verkeersveiligheidsbeleid beschreven. Aan de hand van het regionale speerpuntenbeleid en de gemeentelijke invalshoeken worden de aandachtspunten voor de gemeente vastgesteld. Vervolgens zijn de bijbehorende taken van de gemeente, vanuit de geconstateerde problemen en aandachtspunten, geformuleerd in een uitvoeringsplan.

Het algemene doel van het verkeersveiligheidsplan is het systematisch formuleren en uitvoeren van een samenhangend verkeers- en vervoersbeleid, waarin de aspecten van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid integraal zijn verwerkt.

1 streefbeeld wegcategorisering



4. Sectorale aspecten



4.1. Overlast verder beperkt.

Hoofduitgangspunten zijn duurzaamheid, leefbaarheid, behoud en bescherming van het basiskapitaal. De aanwezige overlast op milieugebied wordt zoveel als mogelijk beperkt:

- door het beleid vanuit het bodembeheerplan wordt het uit te voeren bodembeheer verbeterd;
- externe veiligheid is aan de orde op het grondgebied van de gemeente Eijsden. De wettelijke zonerings zijn hierop van toepassing;
- luchtkwaliteit wordt met name bepaald door het verkeer op de rijks- en provinciale wegen. Bij gevoelige bestemmingen dient de luchtkwaliteit nader onderzocht te worden op basis van het geldende besluit;
- de effecten van bedrijfsmatige activiteiten worden op een aanvaardbaar niveau ingekaderd;
- uitvoerige verantwoording van het beleid met betrekking tot oppervlaktewater en grondwater is tegenwoordig nodig. Daartoe wordt in het bestemmingsplan een waterparagraaf opgenomen.

De relatie met de sectorale wetgeving wordt zichtbaar gemaakt ten behoeve van een tijdige afstemming naar ruimtelijke ordening en milieu op elkaar.

4.2. Wet geluidhinder.

De wegen in Oost-Maarland zijn zoneplichtig met uitzondering van die wegen die aangewezen zijn als 30 km gebied. Het betreft hier:

- Catharinastraat;
- Kloppenbergweg;
- Putstraat;
- Dorpsstraat;
- Sint Jozefstraat;
- Parrestraat;
- Rijckholterweg;
- Spoorstraat.

Ook de spoorlijn Maastricht-Visé is zoneplichtig en ligt voor een deel over het plangebied.

1 spoorlijn



Voor de nog aanwezige woningbouwlocaties betekent dit dat akoestisch onderzoek noodzakelijk is. De verwachting is dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een te verlenen hogere grenswaarde.

Industrielawaai veroorzaakt door inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit van de Wet Milieubeheer is niet aanwezig en ook niet mogelijk in de directe omgeving van Oost-Maarland.

Akoestisch onderzoek Hoogstraat tussen 35-39.

Om op het perceel gelegen aan de Hoogstraat tussen nummers 35 en 39 een woning te kunnen realiseren is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De te realiseren woning dient getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. De locatie ligt niet binnen een zone voor industrielawaai. De locatie ligt binnen een zone voor railverkeerlawaai. Dit betreft het spoortraject 870. De locatie ligt niet binnen een zone voor verkeerslawaai. De Hoogstraat is gelegen binnen een 30 km/uur gebied.

Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

- Voor de woning wordt vanwege het spoortraject 870 voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaai.
- Voor de woning hoeft geen procedure hogere grenswaarde te worden gevolgd. Specifieke akoestische maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Het akoestisch onderzoek van Bureau Geluid, d.d. 9 februari 2009, nr. 20083081, is als losse bijlage beschikbaar.

4.3. Wet milieubeheer.

In het deel bedrijven is een overzicht van agrarische bedrijven en (overige) bedrijven opgenomen. Voor deze bedrijven is van belang de omvang van eventuele geurcirkels en indicatieve zoneringen c.q. afstanden op basis van de VNG publicatie: bedrijven en milieu-zonering.



Ten aanzien van de geurcomponent bij agrarische bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 4.6. De indicatieve afstand bij de (overige) bedrijven varieert tussen de 30 en 50 meter.

Rond Oost-Maarland zijn een aantal hoogstamboomgaarden en percelen met fruitbomen gesitueerd. Daar deze fruitbomen in het voorjaar regelmatig bespoten worden, dient aandacht besteed te worden aan de mogelijkheid dat spuitnevel overwaait naar het plangebied. Er dient een zone van ten minste 50 m (tegen het licht van de meeste jurisprudentie) in acht te worden genomen.

4.4. Bodemonderzoek.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening en Woningwet is bodemonderzoek vooraf verplicht voor iedere nieuwe bouwlocatie. Het bodemonderzoek moet duidelijkheid verschaffen over de vraag in hoeverre de bestemming uitvoerbaar is gelet op de verwachten of vastgestelde bodemverontreiniging, eventueel noodzakelijk sanerende maatregelen en daaraan verbonden kosten.

Voor de nieuwbouwlocaties dient historisch bodemonderzoek verricht te worden.

In het verleden is vrijwel in de gehele gemeente Eijsden een diffuse bodemverontreiniging (met zink) ontstaan. Uitgangspunt ten aanzien van het gemeentelijk bodembeleid is actief bodembeheer. Actief bodembeheer kan worden omschreven als een integraal, gebiedgericht bodemkwaliteitsbeleid, toegespitst op grootschalige diffuse verontreiniging. Uitgangspunt bij dit beleid is dat de gebiedseigen bodemkwaliteit wordt hersteld en humaan toxicologische blootstellingrisico's tot een aanvaardbaar niveau worden teruggedrongen. Er is dus sprake van gebiedsafhankelijke en gebruiksgedifferentieerde bodemkwaliteitseisen.

In het kader van het actief bodembeheer is het bodembeheerplan gemeente Eijsden opgesteld. Dit is nog steeds actueel en hierin wordt een overzicht van de aanwezige diffuse verontreinigingen gegeven. Tevens zijn de beperkingen met betrekking tot bouw- en



gebruiksmogelijkheden inzichtelijk gemaakt. In dit bestemmingsplan worden deze beperkingen overgenomen door middel van de gebiedsaanduiding 'Actief bodembeheer-gebied' en het daarin opgenomen vergunningstelsel.

Verkennd bodemonderzoek Hoogstraat tussen 35-39.

Om op het perceel gelegen aan de Hoogstraat tussen nummers 35 en 39 een woning te kunnen realiseren is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd.

Algemeen.

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden bodemvreemde materialen aangetroffen. Bij genoemde bodemvreemde materialen moet men denken aan sporadische bijmengingen met kool-, baksteenresten.

Actief bodembeheer.

De onderzoekslocatie maakt deel uit van het grondgebied van de gemeente Eijsden. Voor dit grondgebied geldt dat gewenste maatschappelijke ontwikkelingen stagnatie oplopen ten gevolge van het voorkomen van grootschalige diffuse bodemverontreinigingen. Om voornoemde stagnatie te voorkomen, is een aangepast beleid ten aanzien van het beheer van de bodem ontwikkeld. Voorgaande is verwoord in de nota 'Bodembeheerplan voor de gemeente Eijsden'.

De nota 'Bodembeheerplan voor de gemeente Eijsden' is gekoppeld aan de nota 'Een bodemkwaliteitskaart voor de gemeente Eijsden' waarin het grondgebied van de gemeente Eijsden is opgesplitst in een vijftal zones. De bodemkwaliteitskaarten zijn als bijlage aan voornoemde nota toegevoegd. Per zone is aangegeven wat de achtergrondgrenswaarden zijn voor een aantal parameters in de boven- en ondergrond.

De geconstateerde verontreinigingen in de boven- en ondergrond van onderhavige locatie dienen te worden getoetst aan de achtergrondgrenswaarden voor de bovengrond zoals die gelden voor het betreffende deelgebied (zone 3 licht tot matig verontreinigd).



1

	Bovengrond (0 - 50)	Ondergrond (50 - 200)
Arseen	Streefwaarde	Streefwaarde
Cadmium	2,19	Streefwaarde
Kwik	Streefwaarde	Streefwaarde
Nikkel	Streefwaarde	35,4
Chroom	Streefwaarde	Streefwaarde
Koper	38,8	Streefwaarde
Lood	74,4	Streefwaarde
Zink	839	204
PAK (10 Vrom)	Streefwaarde	Streefwaarde
EOX	Streefwaarde	Streefwaarde
Min. Olie	37,3	41,2

De voor dit gebied geldende achtergrondwaarden zijn in bovenstaand overzicht samengevat.

Bovengrond.

Uit de analyseresultaten van grondmengmonster 1 blijkt, dat de concentraties cadmium, koper en zink de berekende streefwaarden overschrijden. De concentraties van de overige onderzochte parameters overschrijden niet de berekende streefwaarden en/of detectiegrenzen.

1 achtergrondwaarden

De aangetroffen licht verhoogde concentraties cadmium, koper en zink overschrijden weliswaar de berekende streefwaarde, doch niet de voor dit gebied vastgestelde achtergrondwaarden.

Ondergrond.

Uit de analyseresultaten van grondmengmonster 2 blijkt, dat de concentratie nikkel de berekende streefwaarde overschrijdt. De concentraties van de overige onderzochte parameters overschrijden niet de berekende streefwaarden en/of detectiegrenzen.

De aangetroffen licht verhoogde concentratie nikkel is van dien aard dat deze weliswaar de berekende streefwaarde overschrijdt, doch niet de voor dit gebied vastgestelde achtergrondwaarden.



Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er dan ook geen beperkingen en/of belemmeringen verbonden aan het voorgenomen gebruik van de onderzoekslocatie ten behoeve van de bouw van een woning.

Asbest.

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbest verdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Nader bodemonderzoek.

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Indien ten gevolge van de voornoemde bouwactiviteiten grond van de onderzoekslocatie dient te worden afgevoerd, kan de acceptant een aanvullend onderzoek (zogenaamd AP04 bodemonderzoek) eisen in het kader van het bouwstoffenbesluit.

Dit bodemonderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd. Eventuele aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

Het verkennend bodemonderzoek van Aelmans Eco BV, d.d. 27 mei 2008, nr. 08/02988/V/E/HW, is als losse bijlage beschikbaar.

4.5. Wet luchtkwaliteit.

Op grond van de Wet luchtkwaliteit dient te worden aangetoond dat nieuwe ontwikkelingen niet tot normoverschrijding aangaande de luchtkwaliteit zullen leiden.

In opdracht van de provincie Limburg zijn luchtkwaliteitskaarten vervaardigd, waarop de achtergrondwaarden voor fijn stof (PM_{10}) en NO_2 , onder meer veroorzaakt door Rijks- en provinciale wegen, zijn weergegeven in 2005 en 2010.





Uit de kaarten blijkt, dat in Oost-Maarland de achtergrondwaarde voor PM_{10} in 2005 en 2010 onder de $30 \mu g / m^3$ ligt. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde, die ligt op $40 \mu g / m^3$.



De achtergrondwaarde voor NO_2 is in 2005 en 2010 eveneens gelegen onder de $30 \mu g / m^3$, waarmee wordt voldaan aan de grenswaarde per 1 januari 2010, die $40 \mu g / m^3$ bedraagt.

Verder bevinden zich in de nabijheid van Oost-Maarland geen gemeentelijke wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 5.000 voertuigen per dag, of zijn dergelijke wegen voorzien, die alsnog tot overschrijding van de grenswaarden kunnen leiden. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de eventuele realisering van eventuele nieuwe woningen, voor zover mogelijk in het plangebied.

De woningbouw zal daarnaast relatief weinig bijdragen aan de luchtverontreiniging. Thans zijn geen concrete plannen voor de realisering van woningen bekend. Echter het plan biedt daartoe wel incidenteel de mogelijkheid, waarbij steeds maar één of enkele woningen gerealiseerd zullen worden. De woningen zullen volgens de principes van duurzaam bouwen worden gerealiseerd, waardoor de uitstoot zo beperkt mogelijk blijft.

luchtkwaliteit provincie

Limburg:

1 NO_2 en PM 2005

2 NO_2 en PM 2010

4.6. Geur.

Het aspect geur wordt gezien als een problematiek met een duidelijke ruimtelijke component: de effecten zijn ten dele uit te drukken in afstand (zoals geurcirkels).

De projectie van een nieuwe geurgevoelige functie (hetzij door vestiging, uitbreiding of functiewijziging in een bestaand pand) dient getoetst te worden aan de geur-/stankregeling. Van belang zijnde geurbronnen betreffen:

- industriële geurbronnen (bedrijven, nutsfuncties);
- veehouderijen;
- glastuinbouwbedrijven.



Tijdens de planvoorbereiding zijn de van toepassing zijnde zoneringen in beeld gebracht. Het plan voorziet niet in het rechtstreeks toelaten van geurgevoelige bestemmingen binnen de aanwezige zoneringen. Aan ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden die een en ander mogelijk maken is de voorwaarde gekoppeld, dat bij de nieuwe bestemming een aanvaardbaar (woon)milieu moet kunnen worden gerealiseerd.

De invloed van veehouderijen op de omgeving is geregeld via de diverse milieuvergunningen. In de huidige situatie doen zich geen knelpunten voor. Uitbreiding van veehouderijen is alleen mogelijk als daar ook qua milieuvergunning de ruimte voor kan worden geboden. Het plan voorziet daarnaast niet in het rechtstreeks toelaten van nieuwe stankgevoelige bestemmingen binnen de aanwezige stankcirkels. Ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden zijn ook hier slechts onder voorwaarden toepasbaar. Glastuinbouwbedrijven zijn in het buitengebied Eijsden niet aanwezig.

4.7. Externe veiligheid.

De gemeente Eijsden heeft in oktober 2008 een 'Beleidvisie externe veiligheid' opgesteld. In deze visie wordt beoogd de risico's waaraan burgers worden blootgesteld ten gevolge van het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken en op die manier een bijdrage te leveren aan een algemene verbetering van de veiligheid van de burger.

Risicovolle inrichtingen.

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) zijn risiconormen met betrekking tot inrichtingen met activiteiten met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn 27 oktober 2004 in werking getreden. Onder het Bevi vallen diverse categorieën inrichtingen, ondermeer BRZO-inrichtingen (Besluit risico's zware ongevallen), LPG tankstations, opslagen met gevaarlijke stoffen en emplacementen.

Tankstations met lpg zijn niet in Oost-Maarland aanwezig. Ook zijn er geen bedrijven aanwezig met risico voor zware ongevallen, welke onder het Bevi vallen.



1



Vervoer van gevaarlijke stoffen langs weg.

De belangrijkste transportas is de Rijksweg A2 van Maastricht naar België. Uit de risicoatlas blijkt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour buiten de weg. Binnen het invloedsgebied van 200 meter bevindt zich een deel van Oost-Maarland. Het berekende groepsrisico ligt ruim onder de oriëntatiewaarde.

In 2006 en 2007 zijn landelijk nieuwe tellingen verricht. Ter voorbereiding van het rijksbasisnet zijn de Rijkswegen met het nieuwe rekenmodel en met de gegevens van deze tellingen opnieuw berekend. Onlangs zijn de stukken voor het basisnet Weg en het basisnet Water naar de Tweede Kamer gegaan. Uit deze stukken blijkt dat voor de A2 ter hoogte van het plangebied geen overschrijding van het plaatsgebonden risico (PR) of het groepsrisico (GR) wordt verwacht.

Buiten de Rijksweg A2 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats ter bevoorrading van tankstations en naar opslaglocaties van gevaarlijke stoffen. Door de kern Oost-Maarland vindt een dergelijk transport niet plaats.

Vervoer van gevaarlijke stoffen langs water.

De Maas ligt ten westen van de kern Oost-Maarland en vormt de westgrens van de gemeente Eijsden. Uit de stukken zoals die naar de Tweede Kamer zijn gestuurd voor wat betreft Basisnet - Water blijkt, dat ter plekke geen overschrijdingen zijn te verwachten voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het transport van gevaarlijke stoffen vindt (grotendeels) plaats over het op circa 1 km vanaf de bebouwing van Oost-Maarland gelegen kanaal op Belgisch grondgebied.

1 **risicokaart provincie**
Limburg



Vervoer van gevaarlijke stoffen langs spoor.

Van noord naar zuid door de gemeente, en ook door de kern Oost-Maarland, loopt het spoor van Maastricht naar Visé. Over dit tracé vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. Uit de Risicoatlas Spoor blijkt dat er ter hoogte van de gemeente Eijsden geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour. Het invloedsgebied voor het groepsrisico reikt tot 270 meter.

In het kader van het Centrumplan Eijsden is het groepsrisico in juni 2006 berekend. Uit de resultaten blijkt, dat er op dit moment geen sprake is van overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

Aandachtspunten.

De gemeente heeft geen directe sturingsmogelijkheden voor de situatie dat het risico toeneemt als gevolg van de toename van transport of de ongevalskans. Wat betreft het groepsrisico met betrekking tot externe veiligheid geldt, dat dit ook kan toenemen als gevolg van verdichting. Voor de gemeente Eijsden betekent dit, dat bij nieuwbouwplannen in een gebied van 200 meter vanaf de rijksweg (A2) en het spoor het groepsrisico een aandachtspunt is.

In het toekomstige Basisnet zal een zogenaamd plasbrandaandachtsgebied worden vastgelegd (naar verwachting tot 30 meter vanaf de weg/spoor). Binnen dit gebied zijn kwetsbare objecten wel toegestaan doch dient rekening te worden gehouden met de effecten van plasbrand. Mogelijk gaan vergelijkbare afstanden/gebied ook worden opgenomen in de toekomstige regelgeving met betrekking tot buisleidingen.

De gemeente hanteert daarom voor 30 meter vanaf de Rijksweg A2/spoor en binnen 60 meter vanaf de buisleiding een overgangsregeling waarbij alle nieuwbouwplannen individueel worden getoetst. Bij buisleidingen wordt daar tevens advies gevraagd aan de Gasunie. De overgangsregeling geldt tot nieuw beleid (Basisnet/ AMvB Buisleidingen) in werking is getreden. Op dat moment wordt aan deze nieuwe wetgeving getoetst.



1



De externe veiligheidsrisico's samenhangend met het transport in leidingen van gas onder hogedruk zijn reeds beschreven onder paragraaf 2.13 'nutsvoorzieningen en leidingen' in de vorm van de genoemde toetsingsafstand.

4.8. Overige zones, afstanden en wettelijke beschermingen.

Buiten de reeds genoemde geluidzones, geurcontouren, spuitniveaus, afstanden met betrekking tot leidingen en nutsvoorzieningen, dient nog rekening te worden gehouden met in acht te nemen afstanden tot kerkhoven, het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat en bepalingen met betrekking tot het luchtvaartverkeer

Bedrijven en milieuzonering.

De VNG publicatie: bedrijven en milieuzonering beveelt voor begraafplaatsen in relatie tot een rustige woonwijk een afstand aan van 10 meter vanuit het oogpunt van geluidhinder. Indien de graven niet korter dan 10 meter van de perceelsgrens zijn gesitueerd kan eventuele hinder voorkomen c.q. in voldoende mate worden beperkt. De VNG aanbeveling van 10 meter wordt dan ook reëel geacht.

Wel dient om eventuele psychologische hinder te voorkomen, het uitzicht op de begraafplaats te worden beperkt. Dit kan door het aanplanten van groenvoorzieningen of door het plaatsen van een muur.

1 begraafplaats achter kerk

Bebouwingsvrije zone spoorwegenwet.

Ten behoeve van een veilige afwikkeling van de railverkeerstroom op de spoorlijn die dwars door het plangebied loopt, moet conform de Spoorwegenwet (artikelen 19 t/m 21) langs spoorwegen een bebouwingsvrije afstand worden aangehouden van 8 meter. Waar de spoorlijn een bocht maakt moet aan de binnenzijde van de bocht een bebouwingsvrije afstand van 20 meter worden aangehouden. De bebouwingsvrije zone langs het spoor (zijnde 3 + 8 meter uit de as van de buitenste spoorlijn) is in de verbeelding ingetekend als 'vrijwaringszone - spoor'.



Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat.

Door Rijkswaterstaat wordt een rooilijnenbeleid gehanteerd langs rijkswegen. Dit beleid houdt in dat een zone van 0-50 meter uit de as van de buitenste rijbaan van de weg (rijksweg A2) bebouwingsvrij dient te blijven en dat in een zone van 50-100 meter de toestemming van Rijkswaterstaat nodig is. Hierbij dienen op- en afritten zoals in de situatie Oost-Maarland meegenomen te worden. Het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat is in de verbeelding ingetekend als 'vrijwaringszone - weg'.

Zonering luchthaven.

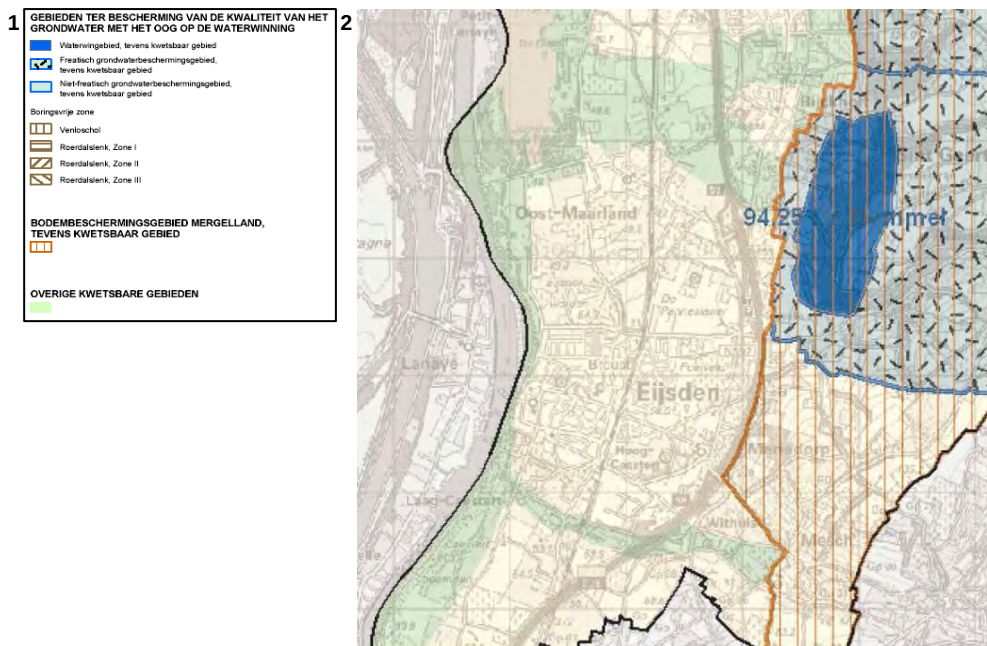
Door de Rijksluchtvaartdienst is een zonering aangegeven in verband met Maastricht Aachen Airport. Hierbij is sprake van een meldingsvlak. Dit houdt in dat bouwwerken hoger dan 90 meter boven NAP aangemeld moeten worden bij de Rijksluchtvaartdienst. Voor het plangebied van Oost-Maarland heeft dit verder geen invloed doordat geen bouwwerken voorzien zijn die de aangegeven hoogte zullen bereiken.

4.9. Grondwaterbeschermingsgebieden en bodembeschermingsgebied.

Delen van het grondgebied van de gemeente Eijsden zijn gelegen in grondwaterbeschermingsgebieden. Op grond van de Provinciale milieuverordening (PMV) zijn bodembedreigende activiteiten binnen beschermingsgebieden ontheffingsplichtig.

Tevens is een gedeelte van het grondgebied van de gemeente Eijsden gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. In dit gebied wordt gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige, en bijzondere, biotopische, a-biotopische en cultuurhistorische waarden stellen.





Op het bodembeschermingsgebied is de beschermingsregeling, zoals opgenomen in de Provinciale milieuverordening (PMV) van toepassing.

Oost-Maarland is niet gelegen in deze gebieden. Derhalve is dit aspect niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

4.10. Wateraspecten.

Watertoets.

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen daarop hebben, maar ook om een vroegtijdig overleg met de waterbeheerders. De watertoets bestrijkt niet alleen het plangebied separaat, maar tevens het afstroomgebied waarbinnen het plangebied is gelegen. De waterhuishoudkundige consequenties van de ruimtelijke ontwikkelingen zullen hierna voor zowel het plangebied als het afstroomgebied per thema met bijbehorende doelstellingen inzichtelijk gemaakt worden.

- 1** **legenda**
- 2** **provinciale milieuverordening**



Overleg waterbeheerder en rijksdiensten.

In het kader van het vooroverleg en de watertoets is het voorontwerp bestemmingsplan Oost-Maarland toegezonden aan het watertoetsloket Roer en Overmaas en aan de VROM-Inspectie. Het waterschap heeft in het wateradvies d.d. 27 april 2009 enkele opmerkingen gemaakt. In de rijksreactie (van de VROM-Inspectie) op het voorontwerp bestemmingsplan, d.d. 18 juni 2009, is door Rijkswaterstaat een wateradvies afgegeven. Beide wateradviezen c.q. reacties zijn opgenomen in bijlage 1. bij de toelichting. In bijlage 2. bij de toelichting is aangegeven hoe is omgegaan met de opmerkingen van het waterschap en Rijkswaterstaat/VROM-Inspectie.



Primaire wateren.

In het plangebied zelf zijn geen primaire oppervlaktewateren of regenwaterbuffers gelegen. Wel is nabij de afrit van de rijksweg A2 de primaire watergang Herkenradergrub gelegen. Deze valt net buiten het plangebied.

Veiligheid en wateroverlast.

De doelstelling van het thema veiligheid en wateroverlast is het herstel van veerkrachtige watersystemen. De hierbij gehanteerde toetsingscriteria hebben betrekking op:

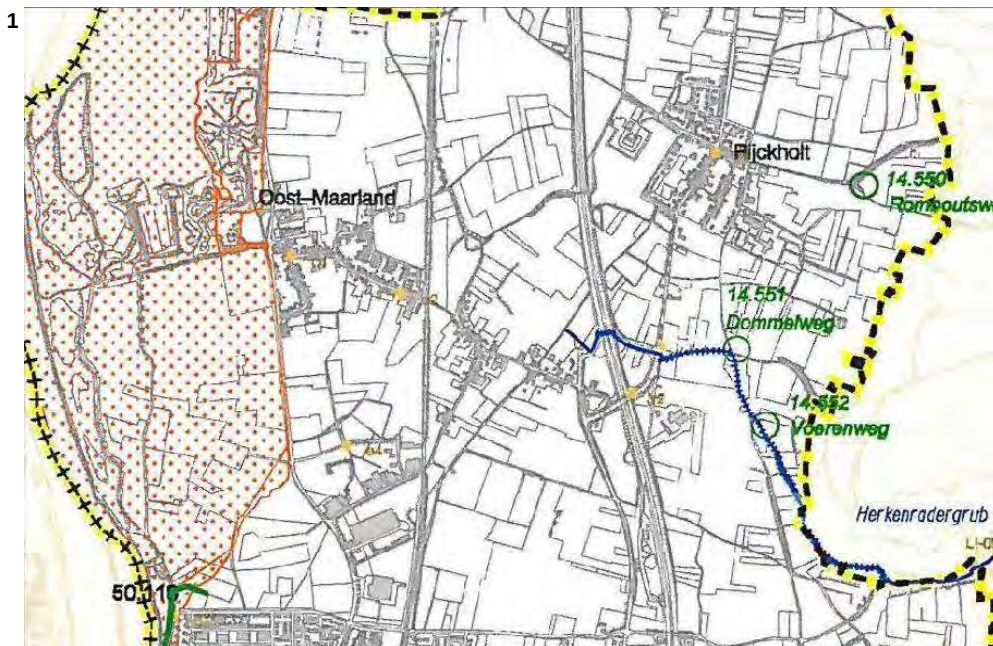
- het voorkomen van afwenteling van hydrologische knelpunten;
- behoud en ontwikkeling van ruimte voor afvoer en berging in beekdalen en depressies.

1 waterschap Roer en Overmaas

De navolgende ruimtelijke ontwerprichtlijnen dragen bij aan het realiseren van de doelstelling:

- in beekdalen en depressies:
 - vermijden van nieuwbouw en infrastructuur;
 - vermijden uitbreiding bestaande bebouwing, tenzij mogelijkheden voor behoud waterberging;
 - zoeken mogelijkheden voor vergroting van de beschikbare bergingscapaciteit;
- het beperken van de verhardingen (eventueel gebruik open verhardingen);
- het opnemen van een beschermingszone.





Binnen het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien die kwantitatief of kwalitatief van invloed zijn op het grondwater en oppervlaktewater.

Het plangebied voert af op het rioolstelsel van de kern Oost-Maarland. Bij eventuele nieuwbouwlocaties dient gestreefd te worden naar het volledig afkoppelen van het hemelwater. Hierbij wordt de kwaliteitstrits (vasthouden – bergen – afvoeren) gehanteerd.

1 primaire watergangen

In het westen van de kern, bij het kasteel, ligt een deel van het plangebied binnen het stroomvoerend regime uit de Beleidslijn grote rivieren. Voor de gronden die onder het stroomvoerend regime vallen is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' opgenomen. Een nadere toelichting van deze dubbelbestemming is gegeven in paragraaf 6.21.

Waterkwaliteit.

Het thema waterkwaliteit heeft als doelstelling de kwaliteit van oppervlaktewater en sediment te verbeteren. De hierbij gehanteerde toetsingscriteria betreffen:

- de belasting van het oppervlaktewater met verontreinigende stoffen neemt af;
- de waterkwaliteit voldoet aan het Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR) in 2006 en aan het Verwaarloosbaar Risico (VR) op langere termijn;



- het benutten van de mogelijkheden voor het terugdringen van (diffuse) belasting van het oppervlaktewater.

Voor het realiseren van de doelstelling worden de volgende indicatieve ontwerprichtlijnen gegeven:

- het toepassen van het pakket duurzaam bouwen, zoals het vermijden van het gebruik van onbehandelde uitlogende bouwmaterialen en straatmeubilair en van met verontreinigende stoffen verduurzaamd hout, het vermijden van het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen en het afstemmen van de inrichting van nieuwe gebieden op het voorkomen van onkruid, alsmede het voorkomen van bronnen van te veel voedingsstoffen langs wateren (uitwerpselen langs oevers, voeren eenden en vissen).

De principes van duurzaam bouwen worden ook door de gemeente Eijsden onderschreven. Het toepassen van het pakket duurzaam bouwen zal dan ook daar waar mogelijk worden toegepast, dan wel worden gestimuleerd.

Waterbeleving.

Water draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. De volgende toetsingscriteria zijn aan de orde:

- het optimaal benutten van de landschappelijke en belevingswaarde van water;
- het behouden van cultuurhistorische en aardkundige waarden van watersystemen;
- het waarborgen van een functionele inrichting en beheer van water dat de ecologie van het watersysteem ter plaatse en stroomafwaarts bevordert.

Qua indicatieve ruimtelijke ontwerprichtlijn is sprake van:

- het opheffen van overkluizingen en andere belemmeringen voor de migratie (van vissen);
- het benutten en zichtbaar maken van beekdalen als waardevolle hoofdlijnen van het landschap;
- het vermijden van aantasting van het reliëf in beekdalen;



- het voorkomen van situaties die kunnen leiden tot risico's voor de volksgezondheid.

Ten noorden van Maarland, nabij de afrit van de rijksweg A2 is de waterloop Herkenradergrub aanwezig als landschappelijk element. De watergang ligt buiten het plangebied en blijft door het planvoornemen onaangetast.

Grondwater.

Grondwater krijgt of behoudt voldoende kwaliteit om te dienen als grondstof voor drinkwater. Daartoe zijn de volgende toetsingscriteria actueel:

- behoud en verbetering van de grondwaterkwaliteit, in het bijzonder in waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden.

De navolgende ruimtelijke ontwerprichtlijnen dragen bij aan het realiseren van de doelstelling:

- het bestemmen van functies in afstemming met drinkwaterbelangen;
- het bestemmen van functies afstemmen op de hydrologische situatie;
- in waterwingebieden vermijden van het bestemmen van bebouwing die niet direct verbonden is aan de waterwinning en vermijden nieuwe of uitbreiding bestaande bedrijvigheid;
- in grondwaterbeschermingsgebieden geen nieuwe vestiging van risicodragende bedrijvigheid, uitbreiding van bestaande bedrijven onder strenge voorwaarden;
- het zoeken naar mogelijkheden voor duurzaam grondwaterbeheer, gericht op het langer vasthouden van gebiedseigen water en het tegengaan van schadelijke effecten.

Aan de oostzijde van de rijksweg is het waterwingebied de Dommel gelegen. Dit gebied valt echter buiten het plangebied en heeft derhalve geen consequenties voor het bestemmingsplan.



Infiltratie- en bergingsvoorzieningen.

In het kader van het aspect water zijn infiltratie- en bergingsvoorzieningen, in verband met afkoppeling van het hemelwater, rechtstreeks toegelaten binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Groen' en 'Verkeer'.

4.11. Flora en fauna.

Het plangebied is niet gelegen in een stiltegebied. Wel maken de gronden rondom het kasteel Oost onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.

Uit een quick scan (bron natuurloket) blijkt dat in en in de omgeving van het plangebied zowel algemeen voorkomende als beschermde soorten kunnen voorkomen. Naar alle waarschijnlijkheid bevinden de beschermde soorten zich in het buitengebied. Bouwontwikkelingen zijn hier niet aan de orde, het betreft een conserverend beheersplan.

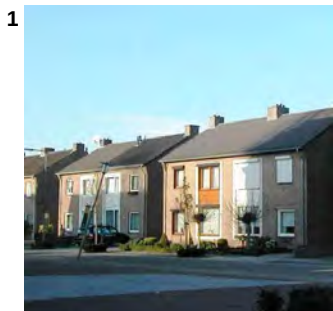
Bij eventuele ontwikkelingen van nieuwe plannen (hiervan is echter nog geen sprake) leidt de aanwezigheid van beschermde soorten naar alle waarschijnlijkheid niet tot handelingen waardoor de verbodsbepalingen van de artikelen 8 t/m 14 Flora- en faunawet geschonden worden. Wel blijft de algemene zorgplicht gelden die in de Ff-wet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen.

4.12. Duurzaamheid/energie.

In de gemeente Eijsden wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De gemeente heeft het convenant 'Duurzaam bouwen' voor het Gewest Maastricht Mergelland (2001) ondertekend. Bij het realiseren van woningen worden maatregelen verplicht gesteld. Bij overige bebouwing wordt aangedrongen op duurzaamheid en energiebesparing.



5. De planopzet



5.1. Het voorgestane beleid.

Het streven van de gemeente Eijssden is er op gericht om de kern Oost-Maarland als aantrekkelijke woonkern in stand te houden en waar mogelijk op te waarderen. Het beheer van de bestaande woningvoorraad staat voorop. Nieuwbouwmogelijkheden zijn niet aan de orde als gevolg van het ontbreken van de fysieke ruimte. Binnen de contour zijn nog een aantal woningbouw mogelijkheden aanwezig, op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast zullen de voorzieningen, voor zover aanwezig, gehandhaafd blijven. De binnen de woonomgeving aanwezige (agrarische) bedrijven blijven, met inachtneming van milieuhygiënische randvoorwaarden, gehandhaafd.

Structuurverbetering is te bereiken door het completeren van de groenstructuur, indien aanwezig. De mogelijkheden binnen de bebouwde kom blijken incidenteel aanwezig bij de herinrichting van de infrastructuur. Aan de rand van de bebouwde kom zal afstemming plaatsvinden op de kwaliteiten van het aanwezige buitengebied.

5.2. Beleidsinspanningen met betrekking tot de toekomstige situatie.

Het beleid, zoals dit voor de kern Oost-Maarland geformuleerd is, leidt tot een duurzame ruimtelijke hoofdstructuur. Grotendeels komt het beleid neer op zorgvuldig beheer en kwaliteitsverbetering van de thans aanwezige situatie met een aantal voorstellen die leiden tot de mogelijkheden voor opwaardering van het woon-, werk-, en leefklimaat en vergroting van de leefbaarheid.

De toekomstige situatie voor de kern Oost-Maarland, zoals die met dit bestemmingsplan nagestreefd wordt, leidt tot de volgende voorstellen:

wonen:

- juridisch planologische gedetailleerde regeling van de bestaande bebouwing, met name de uitbreiding daarvan;

1 woonbebouwing plangebied

2 Idem



- 4 woningbouwlocaties binnen de bebouwde kom (middels een wijzigingsbevoegdheid);
- waar mogelijk kleinere woningbouwprojecten, bij voorkeur ter plaatse van (agrarische) bedrijven en volumineuze gebouwen.

voorzieningen:

- handhaving van de aanwezige voorzieningen met beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

bedrijven:

- handhaving agrarische bedrijven binnen de vigerende agrarische bouwblokken, rekening houdende met het BOM+ beleid van de provincie;
- handhaving van de vigerende bedrijfsbestemmingen.

verkeer en infrastructuur:

- wegenpatroon ten behoeve van gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer (en openbaar vervoer) successievelijk differentiëren;
- verbeteren en zichtbaar maken van langzaam verkeersvoorzieningen;
- voldoen aan parkeernormen, zoals opgenomen in de bouwverordening van de gemeente Eijsden;
- een integraal toegankelijke en sociaal veilige omgeving creëren;
- een goed waterbeheer waarbij voorkomen wordt dat het hemelwater te snel afgevoerd wordt.

groenstructuur en recreatie:

- handhaving van de aanwezige groen- en recreatieve voorzieningen;
- versterking van de aanwezige groenstructuur in relatie tot het buitengebied;
- aansluiten op de kwaliteiten van het aangrenzende buitengebied.

milieu:

- zorg- en vergunningenniveau handhaven conform milieuwetgeving en veiligstelling sectorbelangen door regels;
- akoestisch onderzoek en bodemonderzoek, waar vereist, uitvoeren;



1



2

1 café

2 groenvoorziening
met parkeren



- hogere grenswaarden aanvragen, indien nodig, voor wegverkeers- en industrielawaai.

5.3. Bijzondere juridische aspecten.

In het vigerende bestemmingsplan Oost-Maarland zijn een aantal bijzondere juridische regelingen opgenomen, te weten:

- Catharinastraat 12:
op de plankaart is hier de aanduiding 'caravanstalling toelaatbaar' opgenomen. Dit houdt in dat hier een caravan(winter)stalling in de voormalige agrarische bebouwing is toegestaan. Dit wordt gehandhaafd;
- Catharinastraat 11/13:
op de plankaart is hier de aanduiding '16 vakantiewoningen inclusief parkeergarage' opgenomen. Op 16 juni 1998 heeft GS hieraan goedkeuring onthouden. Op 22 februari 2007 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van 4 appartementen. Deze zijn inmiddels gerealiseerd en zijn in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen;
- Parrestraat 3:
op de plankaart is hier de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid toelaatbaar' opgenomen. Hier zijn 3 vakantiewoningen rechtstreeks toelaatbaar en 7 na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming agrarisch bouwblok. Echter is aan de wijzigingsbevoegdheid voor 7 vakantiewoningen in het verleden goedkeuring onthouden. Vooralsnog worden de vigerende rechten gehandhaafd;
- Parrestraat 22:
op de plankaart is hier de aanduiding '4 vakantiewoningen toelaatbaar' opgenomen. Hieraan is eveneens door GS goedkeuring onthouden op 16 juni 1998. Aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd, maar omdat de locatie wel geschikt is voor bepaalde andere activiteiten krijgt de locatie de bestemming 'Gemengd – Vrijkomende agrarische bebouwing'. Een nadere toelichting van deze bestemming wordt gegeven in paragraaf 6.9.



Verder zijn aan de Sint Jozefstraat 55 en 58 twee agrarische hulpbedrijven gelegen die op de plankaart nader toegesneden zijn, als respectievelijk agrarisch loonwerkersbedrijf en agrarisch toeleveringsbedrijf. Het agrarisch toeleveringsbedrijf bestaat niet meer en hoeft in het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet meer als zodanig geregeld te worden. Deze locatie wordt dan ook onder de woonbestemming gebracht. Het agrarisch loonwerkersbedrijf is in dit bestemmingsplan wel als zodanig bestemd.

Er is bekeken in hoeverre in de afgelopen planperiode gebruik is gemaakt van de geboden mogelijkheden, dan wel afgeweken is van het vigerende bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat de huidige regeling toereikend is geweest. In de meeste aanvragen kon rechtstreeks bouwvergunning worden verleend. In totaal is 34 keer middels vrijstelling afgeweken van het bestemmingsplan. Deze hadden allemaal betrekking op verschillende aspecten. Van een structurele onvolkomenheid is geen sprake. In dat kader hoeft de regelgeving dan ook niet te worden bijgesteld.

Indien gebruik is gemaakt van de geboden mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan, dienen deze opgenomen te worden in het nieuwe bestemmingsplan. Zo niet dan moet bekeken worden in hoeverre het nog actueel is, dan wel wenselijk is.





6.1. Algemeen.

Een drietal zaken bepalen de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels van de gemeente Eijsden:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven inleidende bepalingen en algemene bepalingen aanvullend nodig.

De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen in 2-lagen en aanduiding 'bijgebouwen' voor bouwen in 1-laag). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

1 plangebied





6.2. De verbeelding.

In de verbeelding van het plan zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken en aanduiding 'bijgebouwen';
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

1 verbeelding deel Oost

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan.

De kleur in de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden.





1 verbeelding deel Maarland

Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. In de regel gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleid.

Het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdbouw gesitueerd worden, in maximaal 2 bouwlagen met kap. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mogen ondergeschikte gebouwen en bijgebouwen opgericht worden, in maximaal 1 bouwlaag al dan niet met kap.

De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.



6.3. De regels.

Algemeen.

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten.

Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen in alfabetische volgorde opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming.

Daarna volgen de algemene regels. Dit zijn een aantal regels van een algemeen en administratief karakter, welke onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-dubbeltelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, aanduidingen, ontheffing, wijziging, procedure en overige regels.

Tot slot de regels met betrekking tot overgangsrecht en titel.

Opbouw bestemmingsregels.

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen is steeds dezelfde structuur gekozen:

- bestemmingsomschrijving, het toegelaten gebruik;
- regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, aanduiding 'bijgebouwen' en overige zaken;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels, voor zover aan de orde;
- specifieke gebruiksregels, onderscheiden naar gebruik van de grond en gebruik van de opstallen;
- ontheffing van de gebruiksregels, voor zover aan de orde;
- aanlegvergunning, voor zover aan de orde;
- wijzigingsbevoegdheden, voor zover aan de orde;



De bestemmingen.

Hierna worden de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk besproken. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouwmogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

6.4. Bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf.

Het beleid.

1. Binnen de bestemmingsvlakken mag, op het daartoe nader geregelde bouwvlak, agrarische bedrijfsbebouwing, waaronder begrepen, silo's en mestopslag worden opgericht ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven.

2. Gestreefd wordt naar continuering van de bestaande agrarische bedrijven. Daartoe is de omvang van bouwvlakken en de daarop aanwezige bouwmogelijkheden, afgestemd op de huidige grootte van de agrarische bedrijven met uitbreidingsmogelijkheden voor:

- het realiseren van concrete plannen;
- het veilig stellen van de bedrijfseconomische continuïteit;
- het omschakelen naar minder milieubelastende productietechnieken;
- het verplaatsen van bedrijfsonderdelen die hinder veroorzaken, zoals stallen, mestopslag, brandstofopslag en machineberging;
- het vergroten van de afstand tot niet-agrarische bebouwing;
- het verbeteren van het welzijn van dieren.



3. Gestreefd wordt naar landschappelijke inpassing van de agrarische bebouwing conform de BOM+ regeling van de provincie Limburg. Daartoe kunnen burgemeester en wethouders bij nieuwbouw, waarbij landschappelijke belangen in het geding zijn, zonodig om landschappelijke inpassing van de bebouwing, dan wel aanvullende maatregelen vragen.

4. Bij omschakeling van productierichting wordt gestreefd naar actualisering van de ruimtelijke voorwaarden vanuit de milieuwetgeving, teneinde het aangrenzende woon- en leefmilieu alsmede de natuur in het algemeen te vrijwaren van ongewenste invloeden.

5. Omzetting in woondoeleinden na bedrijfsbeëindiging van agrarische activiteiten is via een wijzigingsprocedure (artikel 3.6 Wro) onder voorwaarden toelaatbaar.

6. Kamperen op het erf wordt uitgesloten.

Het bouwvlak.

Binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' is alleen een bouwvlak opgenomen. De gebouwen en mestopslagplaatsen mogen alleen hierbinnen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. De bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn gerespecteerd. Het bouwvlak is dan ook overeenkomstig ingetekend. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.5. Bestemming Agrarisch met waarden.

Het beleid.

1. Het betreft hier enkele restgebieden binnen het plangebied als overgang naar het buitengebied aan de rand van de kern. Het beleid voor deze gebieden is primaire gericht op het behoud van cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering.



2. Door de beperkte geschiktheid voor moderne agrarische bedrijfsvoering van het betreffende gebied zal het beleid gericht worden op instandhouding en extensivering van het bestaande gebruik. Agrarische gronden zullen zoveel mogelijk bij onttrekking aan de landbouw worden omgezet in weidebouw of worden benut voor natuur- en landschapsontwikkeling.

3. Het beleid is gericht op het beschermen van de aanwezige open ruimte in de omgeving van het kasteel Oost. De aanwezige landschapselementen in de vorm van hoogstamboomgaarden dienen hierbij behouden te blijven en beschermd te worden.

6.6. Bestemming Bedrijf.

Het beleid.

1. Het beleid is gericht op het handhaven van de vigerende bedrijfsbestemming. Bedrijven worden voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.

2. Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen middels ontheffing een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische situatie niet verslechterd (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk) en een toename van de parkeerdruk binnen de woonomgeving wordt voorkomen.

3. De verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan.

4. Naar de kern Oost-Maarland toe is geredeneerd dat niet alle bedrijven zomaar in de omgeving passen. Een lijst geeft aan wat nog acceptabel is (bijlage 2 bij de regels).

5. Eerder genoemde lijst brengt tot uitdrukking wat onderling voor uitwisselingen kunnen plaatsvinden.



Het bouwvlak.

Binnen de bestemming Bedrijf is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte zijn voor de meeste bedrijven de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt. Belangrijkste oorzaak hiervan is de ligging tussen de woonbebouwing. Voor deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan gerespecteerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.7. Bestemming Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf.

Het beleid.

1. Het beleid is gericht op het handhaven van de vigerende bedrijfsbestemming.
2. Bij bedrijfsbeëindiging kan, middels een wijzigingsbevoegdheid, het perceel ten behoeve van wonen worden gebruikt. In de regels zijn voorwaarden opgenomen

Het bouwvlak.

Binnen de bestemming Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. Voor deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan gerespecteerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.8. Bestemming Detailhandel.

Het beleid.

1. De bestemming Detailhandel gaat uit van de aanwezigheid van één (bedrijfs)woning en na beëindiging van de detailhandelfunctie van woondoeleinden alleen.
2. De fysiek geboden ruimte (bouwgrenzen) is zodanig dat revitalisering en bouwkundige vernieuwing gemakkelijk mogelijk is.
3. Ontwikkelingen worden steeds in relatie met de verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte beoordeeld.



Het bouwvlak.

Binnen het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen en bijgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing (in twee lagen) is binnen dit bouwvlak opgenomen. Een eventuele uitbreiding in twee bouwlagen is per perceel ingetekend. In de regels zijn nadere bouwingsregels gegeven.

Aanduiding 'bijgebouwen'.

Naast het bouwvlak is ook een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, waarbinnen bijgebouwen in 1 bouwlaag mogen worden gebouwd. Hiervoor geldt dezelfde regeling als voor de bestemming Wonen (aanduiding 'bijgebouwen'), welke in paragraaf 6.14 nader uiteen is gezet.

6.9. Bestemming Gemengd - Vrijkomende agrarische bebouwing.

Het beleid.

1. Voorzover geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf, maar van een (gedeeltelijk) vrijkomend agrarisch bedrijf worden agrarische bedrijven bestemd tot 'Gemengd - Vrijkomende agrarische bebouwing'.
2. In het kader van de plattelandsvernieuwing en de daaruit voortkomende noodzaak van nieuwe economische dragers voor het (buiten)gebied, wordt gestreefd naar een zo doelmatig mogelijk hergebruik van vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen.
3. Het streven naar het meest doelmatig gebruik houdt in dat niet bij voorbaat al gebruiksvormen worden uitgesloten. Met het oog op de dynamische ontwikkeling van het landelijk gebied en de versterking van de recreatieve functie van het (buiten)gebied gaat de voorkeur uit naar gebruiksvormen vergelijkbaar met de bij de agrarische bedrijfsvoering toegestane nevenactiviteiten, alsmede de uitoefening van een beroep aan huis, praktijk aan huis, kantoor aan huis, ambachtelijke en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten met een geringe milieubelasting/-zonering, werkruimten voor starters eveneens met een geringe milieubelasting/-zonering, congres-/cursus-/trainingscentrum en recreatieve verblijfsmogelijkheden (hotelkamers, pension, bed & breakfast, vakan-



tieappartementen), gericht op landschapsbeleving of ten behoeve van deelnemers aan congressen, cursussen of trainingen.

4. Bij vrijkomende agrarische bebouwing is eveneens toegestaan horeca ondergeschikt aan de hoofdbestemming, zoals in de vorm van een kantine, restaurant, terras en daarmee vergelijkbare voorzieningen. De omvang van de horecavoorziening is afgestemd op de behoefte voortkomend uit de gebruikers van de hoofdbestemming. Echter ook medegebruik door passanten is toegestaan. Het is niet toegestaan het horecagedeelte op enig moment af te splitsen en als zelfstandige vorm van horeca onafhankelijk van de hoofdbestemming voort te zetten. Ook is het niet toegestaan de ondergeschikte horeca nog langer uit te oefenen op het moment dat de hoofdbestemming is komen te vervallen of niet langer van toepassing is.

5. Gebruiksvormen die de aanwezige waarden en belangen aantasten of beperken dan wel een extra belemmering vormen voor de bestaande landbouw worden niet toegestaan. Eveneens worden gebruiksvormen die een dusdanig verkeersaantrekkende werking hebben, dat verkeersoverlast ontstaat en daardoor het treffen van infrastructurele maatregelen (herinrichten/aanleg wegen en/of parkeervoorzieningen) noodzakelijk wordt, geweerd. Tot slot worden ook die gebruiksvormen, die een aantasting van de leefbaarheid, in de zin van de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving, betekenen niet toegelaten. In de doeleindenomschrijving worden deze beperkingen aan de gebruiksvormen vastgelegd.

6. De realisering van meerdere (bedrijfs)woningen, naast de oorspronkelijke, voormalige bedrijfswoning is toegestaan, mits in de woningen een aanvaardbaar woonklimaat kan worden gerealiseerd, gelet op de andere aanwezige gebruiksvormen en eventueel in de omgeving aanwezige milieubelastende gebruiksvormen.



7. Elk doelmatig hergebruik wordt getoetst aan het algeheel principe van omgevingsverbetering. Kwalificeerbare milieueffecten inzake geur, stof, gevaar, geluid, bodemverontreiniging en verkeersaanrekening moeten per saldo verbeteren. De oude en nieuwe milieusituatie worden naast elkaar gelegd. Boven op deze kwaliteitsslag moet een BOM+-slag gemaakt worden, om de landschappelijke inpassing (bij wijze van compensatie of erfinrichting) te verbeteren.

Het bouwvlak.

Binnen de bestemming 'Gemengd - Vrijkomende agrarische bebouwing' is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

6.10. Bestemming Groen.

Het beleid.

1. Het beleid is er op gericht om middels herinrichting te komen tot de totstandkoming van een integraal toegankelijke en sociaal veilige inrichting van de openbare ruimte. Hieronder wordt ook begrepen de versterking van de functie van de groenvoorziening als verblijfs- en ontmoetingsruimte. Maatregelen die dit ten doel hebben zullen worden toegelaten, voorzover de bereikbaarheid voor ouderen daarmee niet belemmerd wordt.

2. Het beleid is mede gericht op een duurzaam bodem- en waterbeheer, zoals zuinig gebruik van grondstoffen en het voorkomen van een te snelle afvoer van oppervlaktewater. Bouwwerken en werkzaamheden die ten dienste staan van een duurzaam bodem- en waterbeheer zullen worden toegelaten. Daaronder wordt ten minste verstaan:

- het werken met een gesloten grondbalans;
- voorkomen dat er afstromend water ontstaat door minder verhard oppervlak te creëren en zoveel mogelijk open verharding toe te passen;
- regenwater gescheiden opvangen en infiltreren in de bodem, daar waar mogelijk en voor zover van voldoende kwaliteit;
- regenwater gescheiden opvangen, bergen en (vertraagd) afvoeren naar het oppervlaktewater.



3. Bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid geldt het beleid ten aanzien van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, zoals verwoord in de beleidsnotitie 'locatiebeleid gsm-zendinstallaties' van de gemeente Eijsden (vastgesteld d.d. 12 december 2000). De hierin geformuleerde voorwaarden zijn van toepassing.

6.11. Bestemming Horeca.

Het beleid.

1. De bestemming Horeca gaat uit van de aanwezigheid van één (bedrijfs)woning en na beëindiging van de horecafunctie van woondoeleinden alleen.

2. De fysiek geboden ruimte (bouwgrenzen) is zodanig dat revitalisering en bouwkundige vernieuwing gemakkelijk mogelijk is.

3. Ontwikkelingen worden steeds in relatie met de verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte beoordeeld.

Het bouwvlak.

Binnen het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen en bijgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing (in twee lagen) is binnen dit bouwvlak opgenomen. Een eventuele uitbreiding in twee bouwlagen is per perceel ingetekend. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Aanduiding 'bijgebouwen'.

Naast het bouwvlak is ook een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, waarbinnen bijgebouwen in één bouwlaag mogen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels voor bijgebouwen gegeven.

6.12. Bestemming Maatschappelijk.

Het beleid.

1. Voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kan worden gebruikt.

2. Maatschappelijke voorzieningen zijn onderling uitwisselbaar, zodat de benodigde dynamiek verzekerd is, ten einde de dorpsfunctie te kunnen versterken.



Het bouwvlak.

Voor de bestemming maatschappelijk zijn de bouw-mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan ge-respecteerd. Het bouwvlak is dan ook overeenkomstig ingetekend. In de regels zijn nadere bebouwingsre-gels gegeven.

6.13. Bestemming Verkeer.

Het beleid.

1. Het beleid is er op gericht om middels herinrichting te komen tot de totstandkoming van een duurzaam veilige verkeersstructuur en een integraal toegankelijk-ke en sociaal veilige inrichting van de openbare ruim-te. Hieronder wordt ook begrepen de versterking van de functie van de straat als verblijfs- en ontmoetings-ruimte. Maatregelen die dit ten doel hebben zijn toe-gelaten, voor zover de bereikbaarheid voor ouderen daarmee niet belemmerd wordt.

2. Het beleid is mede gericht op een duurzaam bo-dem- en waterbeheer, zoals zuinig gebruik van grond-stoffen en het voorkomen van een te snelle afvoer van oppervlaktewater. Bouwwerken en werkzaamheden die ten dienste staan van een duurzaam bodem- en waterbeheer zullen worden toegelaten. Daaronder wordt ten minste verstaan:

- het werken met een gesloten grondbalans;
- voorkomen dat er afstromend water ontstaat door minder verhard oppervlak te creëren en zoveel mogelijk open verharding toe te passen;
- regenwater gescheiden opvangen en infiltreren in de bodem, daar waar mogelijk en voor zover van voldoende kwaliteit;
- regenwater gescheiden opvangen, bergen en (ver-traagd) afvoeren naar het oppervlaktewater.

3. Bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid geldt het beleid ten aanzien van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, zoals verwoord in de beleidsnotitie 'locatiebeleid gsm-zendinstallaties' van de gemeente Eijsden (vastgesteld d.d. 12 de-cember 2000). De hierin geformuleerde voorwaarden zijn van toepassing.



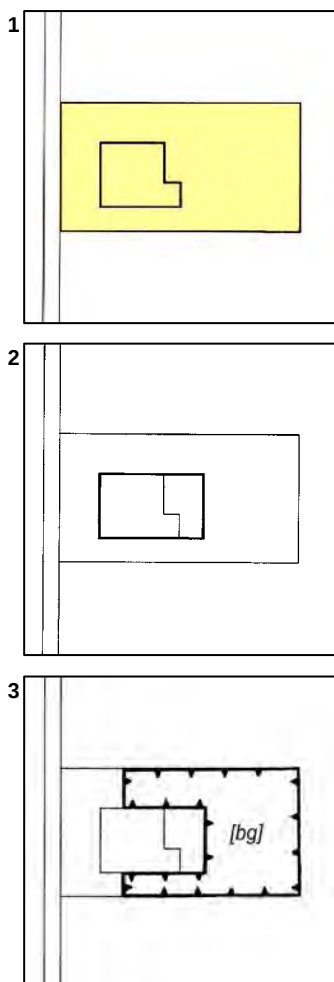
6.14. Bestemming Wonen.

Het beleid.

De bestemming Wonen is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van een, naar de eisen van deze tijd, redelijk wooncomfort. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid, als vrijstaande, blok van 2 of geschakelde woning, nagestreefd. Nieuwe woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen.
2. Onderscheid in bouwmogelijkheden naar hoogte, oppervlak en situering, leidt niet tot onderscheid in gebruiksmogelijkheden. De gebruiksmogelijkheden van aangebouwde bijbouwen worden verder niet beperkt voorzover sprake is van normaal gebruik in relatie tot de woonbestemming. De gebruiksmogelijkheden van vrijstaande bijbouwen dienen zodanig beperkt te worden dat er geen sprake is van een verblijfsruimte, zoals bedoeld in het bouwbesluit.
3. Woningsplitsing is enkel onder voorwaarden toegestaan. Daarbij gelden de voorwaarden dat het om monumentale gebouwen en grote bouwvolumes gaat, waarbij het te splitsen gebouw een inhoud heeft van ten minste 800 m³, dat de afzonderlijke woningen na splitsing een inhoud van tenminste 300 m³ dienen te bezitten en voldaan wordt aan de diverse voorwaarden ten aanzien van milieu.
4. Aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan, mits de woonfunctie van het perceel in overwegende mate gehandhaafd blijft en geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan. Consument-verzorgende ambachtelijke bedrijfjes zijn niet toegestaan.





5. Ontheffing kan worden verleend indien daarbij wordt getoetst dat:

- m.b.t. privacy: voldoende afstand tot aangrenzende percelen wordt aangehouden;
- m.b.t. de verkeersveiligheid: voldoende afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden wordt aangehouden;
- m.b.t. het splitsen van monumentale gebouwen en grote bouwvolumes in meerdere woningen: aan het instandhouden van die monumentale gebouwen en grote bouwvolumes wordt bijgedragen;
- m.b.t. consument-verzorgende ambachtelijke bedrijven: de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en geen toename van overlast voor de woonomgeving volgt; anders dan inherent aan een categorie 1 bedrijf.

6. De toepassing van nadere eisen zal zijn gericht op:

- het voorkomen van een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld, de verkeersveiligheid en uitzicht en privacy van derden.

Bouwvlak.

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een uitbreidingsmaat van ongeveer 4 m. Een dergelijke uitbreiding leidt tot een gemiddelde woningdiepte van 12 à 15 meter.

Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. De gemiddelde woningdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het volgende perceel is steeds gehanteerd als garantie voor een redelijke (achter)tuin.

De breedte van het bouwvlak is gebaseerd op de bestaande voorgevel van het hoofdgebouw of het vigerende bouwvlak is aangehouden.

De genoemde maten zijn concreet vertaald in bouwvlakken in de verbeelding. Het voordeel hiervan is dat men gelijk kan zien waar de woning opgericht kan worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd

1 bestemming

2 bouwvlak

3 aanduiding 'bijgebouwen'



op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd tot twee bouwlagen met kap, waarbij een bouwlaag een maximale toegestane hoogte heeft van 3,50 m. Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze niet meer dan 1,50 m voor de voorgevel uitsteken.

Aanduiding 'bijgebouwen'.

Naast het bouwvlak is ook een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, waarbinnen bijgebouwen in 1 bouwlaag mogen worden gebouwd. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak tot 40% bebouwd worden. Daarbij geldt het maximum dat per bouwperceel, het totaal oppervlak aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan het oppervlak van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak.

De positie en omvang van de aanduiding 'bijgebouwen' worden toegekend op grond van de volgende uitgangspunten:

- de bestaande regelingen in de vigerende bestemmingsplannen;
- herkenbaarheid van de stedenbouwkundige identiteit;
- ruimte laten voor parkeren op eigen terrein.

De aanduiding 'bijgebouwen' is veelal ingetekend conform het vigerende bestemmingsplan, tenzij reeds bebouwing is gerealiseerd. Dan is het vlak waarbinnen bijgebouwen mogen worden opgericht hierop aangepast.

Bij (monumentale) hoeves is terughoudendheid betracht bij het toekennen van de aanduiding 'bijgebouwen', omdat binnen het bestaande volume reeds voldoende ruimte aanwezig is. Daarnaast kan een toevoeging van een bijgebouw afbreuk doen aan de (steden)bouwkundige identiteit.

Ook de aanduiding 'bijgebouwen' is op basis van de genoemde zaken in de verbeelding ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen.

Rekenvoorbeeld

gegevens:

- vrijstaande woning
- formaat bouwvlak 10 bij 10
- oppervlak bestaande bijgebouwen (buiten bouwvlak) 50 m²

oppervlakte bouwvlak:

$$10 \text{ m} \times 10 \text{ m} = 100 \text{ m}^2$$

maximaal toegestaan oppervlak aan bijgebouwen

$$1 (100\%) \times 100 \text{ m}^2 = 100 \text{ m}^2$$

Nog resterend toegestaan

oppervlak aan bijgebouwen

$$100 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2 = 50 \text{ m}^2$$

1 rekenvoorbeeld toegestaan oppervlak aan bijgebouwen bij vrijstaande woningen



Naast het bestemmingsplan is het ook mogelijk om vergunningsvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen op te richten op basis van artikel 43 van de Woningwet.

De hoogte van bijbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag. Het bijgebouw mag plat afgedekt worden of met een kap worden uitgevoerd.

Andere bouwwerken, met uitzondering van vergunningsvrije bouwwerken, mogen uitsluiten binnen het bouwvlak dan wel de aanduiding 'bijgebouwen' worden opgericht. Ook mogen in bijgebouwen aan-huis-verbonden beroepen uitgeoefend worden (praktijkvestiging).

Een en ander is in de bestemmingsregeling nader geformuleerd.

6.15. Bestemming Wonen - Woonwagenstandplaats.

Het beleid.

1. De voorziene woonwagenlocatie wordt conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Uitbreiding van het aantal standplaatsen is niet voorzien. Het blijft beperkt tot maximaal 1 standplaats.

2. Uitgangspunt is een zodanige inrichting van de standplaats, dat voldoende afstand tussen de woonwagen en bijgebouwen en tussen de woonwagen en de openbare ruimte aanwezig is.

3. Bij de realisering worden de bebouwingsregels, zoals opgenomen in de regels en de daaruit voortvloeiende aan te houden afstanden tot de grenzen van de standplaats, gehanteerd.

Het bouwvlak.

Binnen de bestemming wonen - woonwagen is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de woonwagen en de bijgebouwen opgericht worden. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.



6.16. Functionele bestemmingen.

Het beleid.

Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals begraafplaatsen en nutsvoorzieningen, waaronder leidingen:

1. het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting zijn zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.
2. beleid dat leidt tot deze herinrichting (van verkeersruimte en ook groen) dient wel te worden voorafgegaan door informatievoorziening aan de burgers.

6.17. Dubbelbestemming Leiding.

Het beleid.

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Een dubbelbestemming is primair. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet staat met de regels van de onderliggende bestemming, het bepaalde in de dubbelbestemming voor gaat.

1. Ter plaatse van het directe ruimtebeslag van de ondergrondse gasleidingen worden activiteiten, die het bedrijfszeker en -veilig functioneren van deze leidingen kunnen schaden, geweerd. Derhalve worden beperkingen opgelegd aan de mogelijkheden tot bebouwing en gebruik van de grond, die tot beschadiging van de leidingen kunnen leiden.
2. Binnen deze dubbelbestemming mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend bouwwerken van geringe omvang ten dienste van of ter instandhouding van de betreffende leiding worden gebouwd.

6.18. Dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

Het beleid.

Ter verwezenlijking van de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen (archeologische (waardevolle) terreinen) wordt het volgende beleid gevoerd:



1. gestreefd wordt naar het voor de toekomst behouden van de archeologische waarden in de grond (in situ). Daar waar dit niet mogelijk is tengevolge van noodzakelijke bouwactiviteiten binnen het kader van de onderliggende bestemming, zullen binnen archeologisch waardevolle terreinen, zoals weergegeven op de Archeologische Monumentenkaart Limburg (AM-KL), voorafgaand aan de bouwactiviteiten de archeologische waarden door middel van onderzoek veilig gesteld moeten worden.

2. binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' heeft, ten aanzien van de onderliggende bestemmingen, het te voeren beleid mede betrekking op het bodemgebruik in relatie tot de bescherming van archeologisch waardevolle terreinen, zoals ter plaatse van de aanduiding 'terreinen van zeer hoge archeologische waarde'.

6.19. Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie.

Het beleid.

Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren wordt het volgende gesteld:

1. de cultuurhistorische waarden zullen beschermd worden door het tegengaan en voorkomen van verdere versnippering van historische patronen, isolatie van incidentele objecten en toevoeging van nieuwe elementen anders dan bedoeld als reconstructie van de oorspronkelijke situatie. Een en ander voor zover daarmee geen veranderingen belemmerd worden ten behoeve van een meer efficiënte bedrijfsvoering c.q. de verbetering van het woonklimaat.

2. binnen de dubbelbestemming waarde - cultuurhistorie heeft, ten aanzien van de onderliggende bestemmingen, het te voeren beleid betrekking op behoud, herstel, aanpassing, verbouwing, en reconstructie van de ter plaatse aanwezige, cultuurhistorische bebouwing. Ter zake wordt advies ingewonnen bij Monumentenzorg, de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en/of een deskundige.



3. op de binnen de bestemming gelegen beschermde rijksmonumenten, aangewezen ingevolge artikel 6 van de Monumentenwet 1988, is tevens het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing. Het beleid is eveneens gericht op de instandhouding en bescherming van de overige, aangegeven karakteristieke panden.

6.20. Dubbelbestemming Waarde - Ecologie.

Het beleid.

1. Binnen deze dubbelbestemming wordt gestreefd naar realisering van een aaneengesloten netwerk van abiotische en biotische elementen ten behoeve van flora en fauna. Enerzijds worden daartoe de bestaande natuur- en bosgebieden behouden en zonodig versterkt. Anderzijds worden, ter versterking van de samenhang, ontbrekende tussenliggende schakels ontwikkeld. Het ruimtebeslag van dit netwerk beslaat een beperkt deel van het gehele ruimtebeslag van de dubbelbestemming. In deze wordt uitvoering gegeven aan het beleid met betrekking tot de ecologische structuur van Limburg.

2. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' heeft, ten aanzien van de onderliggende bestemmingen, het te voeren beleid mede betrekking op:

- het beschermen van de potentiële natuurlijke waarden en, waar mogelijk, het tot ontwikkeling brengen van de functie binnen de ecologische hoofdstructuur;
- het beschermen van aangrenzende natuurlijke waarden;
- het behoud, beheer, herstel of de aanleg van kleinschalige landschapselementen.

6.21. Dubbelbestemming Waterstaat - Stroomvoerende rivierbed.

Het beleid.

1. De gemeente Eijsden is voor een beperkt deel onderhevig aan de Beleidslijn grote rivieren. Gronden grenzend aan de Maas maken deel uit van het stroomvoerende regime. De aan de toegelaten activiteiten gestelde beperkingen conform de Beleidslijn worden in dit bestemmingsplan overgenomen.



Tevens worden aan de activiteiten eisen gesteld vanuit de Waterwet, in combinatie met de benodigde vergunning op grond van de Waterwet.

6.22. Gebiedsaanduiding milieuzone - actief bodembeheer-gebied.

Het beleid.

1. Centraal binnen deze gebiedsaanduiding staat het vermijden van contact en het voorkomen van verdere verspreiding van bestaande, diffuse bodemverontreinigingen. Om dit te bewerkstelligen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen met betrekking tot een aantal activiteiten zoals:

- het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden;
- het bodemverlagen, of afgraven, het ophogen, het aanbrengen van een leeflaag.

6.23. Planwijziging.

Wijzigingsbevoegdheden zijn omwille van de dynamiek van het plan toegekend aan de niet-woonfuncties. Zo ontstaat een flexibel plan. Het schema verduidelijkt de mogelijkheden.

bestemming van	naar	Wonen
Agrarisch - Agrarisch bedrijf		•
Bedrijf		•
Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf		•
Wonen (onbebouwd)		•

Daaraan ligt het beleid ten grondslag dat wonen in een woonkern een logische wijziging is.



6.24. Nadere eisen ter verbetering.

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanregels. De keuze voor een 'gedetailleerde' planopzet (bouw- en bijgebouwenvlakken op maat afgestemd op het bouwperceel) pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouw mogelijkheden.

De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het schuiven met de situering moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit een oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot: nadere eisen in dit bestemmingsplan.

6.25. Algemene regels.

Ook nog brengt het gemeentebestuur van Eijsden tot uitdrukking dat een aantal regels van algemeen en administratief karakter onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan, zoals algemene bevoegdheid tot ontheffing en wijziging, overgangsbepaling en citeerbepaling.

Procedure ontheffing.

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevat een procedure voor de voorbereiding van besluiten. Deze afdeling heeft als doelstelling het bevorderen van eenheid in de wetgeving en het systematiseren en vereenvoudigen van wetgeving.

Bij het verlenen van ontheffing is afdeling 3.4 Awb, in de regels, van toepassing verklaard.

Procedure wijziging.

Bij het wijzigen van het plan worden de procedureregels van artikel 3.6, vijfde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in acht genomen.

Procedure aanlegvergunning.

Bij het toepassen van de aanlegvergunning geldt de procedure zoals vervat in artikel 3.18 van de Wet ruimtelijke ordening.



Procedure sloopvergunning.

Bij het toepassen van de sloopvergunning geldt de procedure zoals vervat in artikel 3.20 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.26. Handhaving.

Onderdeel van de voorbereiding van een bestemmingsplan is ook de aanpak van in het verleden op illegale wijze tot stand gekomen situaties. Daartoe staan globaal twee mogelijkheden open:

- Het legaliseren van de situatie. De situatie is weliswaar op illegale wijze tot stand gekomen, maar past binnen de huidige inzichten. Een positieve bestemming is mogelijk (overigens is dan alleen het gebruik gelegaliseerd en niet de bebouwing, hiervoor is een bouwvergunning noodzaak).
- Het handhavend optreden tegen de illegale bouwen/of gebruikssituatie, dat gericht is op beëindiging van die illegale situatie.

Veelal is de huidige situatie gelegaliseerd in dit bestemmingsplan. Bouwwerken en gebruiksvormen die niet in overeenstemming met het plan zijn, zijn conform de regels uitgesloten van legalisering.

De huidige situatie is door middel van veldwerk en met behulp van luchtfoto's in beeld gebracht.

Op de huidige kaarten van het kadaster staat tegenwoordig nog maar een deel van de bebouwing op een perceel.





Op de Grootchalige Basis Kaart (GBK) is voornamelijk informatie te vinden over wat 'op straat' wordt aangetroffen. Beide kaarten vormen desondanks een goede basis waarop het bestemmingsplan is getekend.

1 luchtfoto met kadastrale- en GBK ondergrond

Tegen bouwwerken en gebruiksvormen die niet in overeenstemming met het plan te brengen zijn, kan sinds 13 september 2004 langs de weg van het aanmerken als Economisch Delict opgetreden worden.



7. Haalbaarheid

7.1. De financiële uitvoerbaarheid.

De in het bestemmingsplan gemaakte voorstellen zijn op hun financiële uitvoerbaarheid voorzien. Hiervoor kan de volgende verantwoording gegeven worden:

wonen:

- er zijn geen concrete bouwplannen voorzien die financiële consequenties voor de gemeente hebben;
- individuele bouwtitels in Oost-Maarland worden uitgevoerd in particulier beheer;
- instandhouding monumentale bebouwing via bijdrage Monumentenzorg;

voorzieningen:

- nieuwe voorzieningen dienen gerealiseerd te worden via particulier initiatief;

(agrarische) bedrijven:

- geen sanering of verplaatsing van bedrijven, derhalve geen financiële consequenties;

verkeer en infrastructuur:

- herinrichting/onderhoud van wegen en riolering wordt gedekt uit gemeentelijke fondsen;

groenstructuur en recreatie:

- onderhoud hoogstamboomgaarden via bijdrage IKL;
- herinrichting en verfraaiing van wegen en openbare ruimte wordt gedekt uit gemeentelijke onderhoudsfondsen.

7.2. Exploitatieplan.

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft.



Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

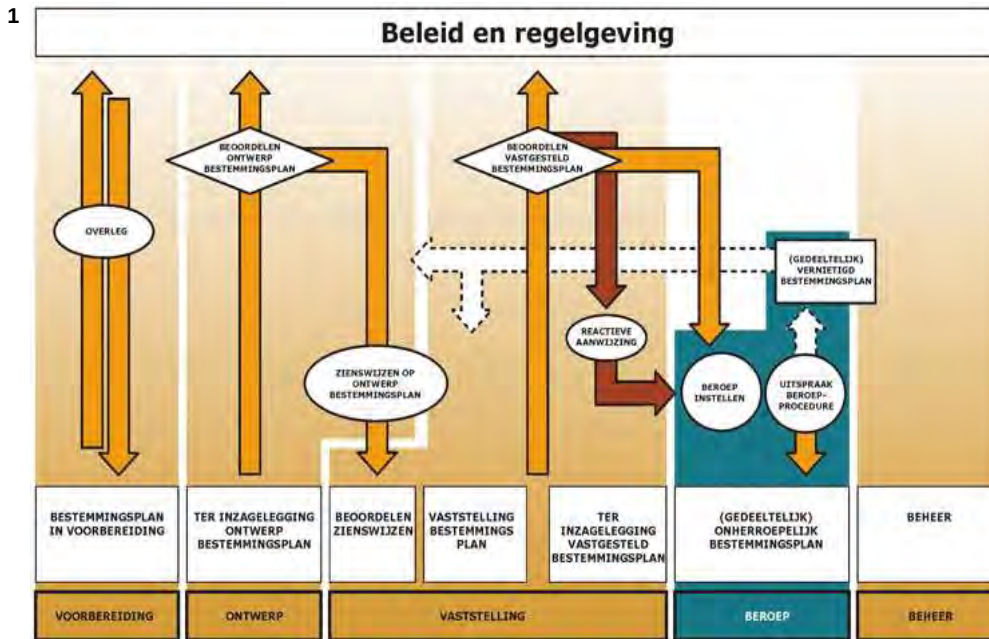
De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het bestemmingsplan 'Oost-Maarland' is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan 'Oost-Maarland' hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

7.3. De maatschappelijke haalbaarheid.

Het plan voorziet, in vergelijking tot de bestaande situatie, niet in grote c.q. ingrijpende veranderingen waarbij particulieren belangen geschaad zouden kunnen worden. Aangenomen wordt dan ook dat het plan voldoende draagvlak onder de bevolking zal hebben. Daartoe zal verder voorzien worden in een informatiebijeenkomst en de gebruikelijke RO-procedures met inspraakmogelijkheden.





8.1. De te volgen procedure.

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- Voorbereiding:
Vooroverleg met instanties
Watertoets
Inspraak
- Ontwerp:
1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- Beroep:
(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State

1 procedure

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.



8.2. Het vooroverleg met instanties.

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkte-rein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De nutsbedrijven zijn aangeschreven teneinde hen in de gelegenheid te stellen de afzonderlijke belangen aan te geven. De belangen zijn vervolgens middels de regels beschermd.

8.3. Uitkomsten vooroverleg.

Op het voorontwerp bestemmingsplan is gereageerd door vijf instanties.

1. Provincie Limburg;
2. Waterschap Roer en Overmaas;
3. VROM-Inspectie Regio afdeling Zuid;
4. Gasunie;
5. Brandweer Zuid-Limburg.

De reacties van de instanties zijn als Bijlage 1. bij de toelichting opgenomen. Het standpunt van burge-meester en wethouders ten aanzien van de reacties is als Bijlage 2. bij de toelichting weergegeven. Het be-stemmingsplan is conform dit standpunt aangepast.

8.4. Informatieavond.

Om de bevolking van Oost-Maarland en andere be-langhebbenden te informeren is op 25 maart 2009 een inspraak- en informatieavond georganiseerd waarbij het voorontwerp bestemmingsplan is toege-licht. Tijdens deze informatieavond is tevens de mo-gelijkheid geboden om een reactie te geven. Een ver-slag van de informatieavond is als Bijlage 3. bij de toelichting ingevoegd. Naar aanleiding van de reacties is uitvoerig gekeken naar de betreffende locaties. Dit heeft er toe geleid dat er is voldaan aan een beperkt aantal verzoeken. In de overige gevallen was aanpas-sing van het bestemmingsplan niet aan de orde.



1 uitnodiging inspraak-/
informatieavond



8.5. Inspraak.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Oost-Maarland' heeft van 26 februari 2009 tot en met 8 april 2009 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Eijsden.

Tijdens de ter inzage legging heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zijn inspraakreactie in te dienen.

8.6. Uitkomsten inspraak.

Van de mogelijkheid om op het voorontwerp bestemmingsplan schriftelijk een inspraakreactie in te dienen, hebben 12 personen gebruik gemaakt. De inspraakreacties zijn beoordeeld en van een reactie voorzien. Bijlage 4. bij de toelichting bevat een samenvatting van de inspraakreacties en de beoordeling ervan.

8.7. Ontwerp.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 26 februari tot en met 8 april 2010. Tijdens de ter inzage legging heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk een zienswijze in te dienen.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn 11 zienswijzen ingekomen. Deze zijn beoordeeld en van een reactie voorzien. Bijlage 5. bij de toelichting bevat een samenvatting van de zienswijzen en de beoordeling ervan.

8.8. Vaststelling bestemmingsplan door Raad.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast. Dit bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 13 juli 2010 behandeld.

Tijdens deze vergadering is het bestemmingsplan 'Oost-Maarland' vastgesteld.

