

BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW CLERMONTSTRAAT

GEMEENTE MARGRATEN

TOELICHTING

™ ontwerp
~ vastgesteld door de gemeenteraad d.d.16 juni 2009

16 juni 2009
074049511:0.1
B01032.700094

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Planopzet	4
1.3	Plangebied	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Regionaal beleid	9
2.3.1	Regionale woonvisie Maastricht-Mergelland 2005-2009	9
2.4	Gemeentelijk beleid	9
2.4.1	Vigerend bestemmingsplan	9
2.4.2	Bestemmingsplan Prostitutiebeleid gemeente Margraten	9
2.4.3	Duurzaam bouwen	9
3	Uitgangspunten	11
3.1	Archeologie	11
3.2	Waterparagraaf	12
3.3	Ecologie	13
3.4	Milieuaspecten	14
3.4.1	Geluid	14
3.4.2	Bodem	15
3.4.3	Luchtkwaliteit	16
3.4.4	Externe veiligheid	17
3.5	Kabels en leidingen	17
4	Planbeschrijving	18
5	Juridische regeling	19
5.1	Bestemming 'Wonen'	19
5.2	Overige artikelen	19
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6.1	Economische uitvoerbaarheid	20
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6.2.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	20
6.2.2	Zienswijzen	21
Bijlage 1	Watertoets	24

Separate bijlagen:

- § Akoestisch onderzoek, ARCADIS, oktober 2008, kenmerk 073982534:A
- § Bodemonderzoek, ARCADIS, december 2008, kenmerk B01032/ZC8/131/700094
- § Aanvullend bodemonderzoek, april 2009, kenmerk B01032/ZC9/ol1/700094
- § Ecologisch onderzoek, ARCADIS, oktober 2008, kenmerk B01032/ZC8/OV0/700094
- § Exploitatieplan

HOOFDSTUK

1 Inleiding

1.1INLEIDING

In februari 2006 is door gemeente Margraten het rapport “Haalbaarheidsstudie MFA” uitgebracht. Het rapport omvat een analyse naar de haalbaarheid van een Multi Functionele Accommodatie (hierna: MFA). Na een toets van de bestaande voorzieningen is geconstateerd dat de gemeente een breed aanbod heeft aan gemeenschapsaccommodaties. Deze worden echter niet efficiënt en effectief ingezet. De bestaande gebouwen zijn veelal niet flexibel in functie en ruimte, de technische kwaliteit is achterstallig en de exploitatiekosten zijn hoog. Daarnaast zijn de accommodaties niet levensloopbestendig. Concentratie van voorzieningen op één locatie in moderne en duurzame huisvesting past bij het vooruitstrevend beleid om de vitaliteit van de kern Margraten in de toekomst te blijven garanderen. De gewenste situatie treft niet alleen een fysieke centralisatie van elkaars versterkende gemeenschapsfuncties in een MFA, maar is ook een actief expertisecentrum waarmee wordt beoogd de sociale samenhang verder te bevorderen.

De gemeente Margraten wil op korte termijn overgaan tot de realisatie van een dergelijke accommodatie op een locatie nabij de sportvelden in de kern van Margraten. De functie van de maatschappelijke bebouwing aan de Clermontstraat komt hiermee te vervallen. De bebouwing zal daarom worden gesloopt. Na sloop van de huidige bebouwing zal worden overgegaan tot woningbouw. Het onderhavige bestemmingsplan “Woningbouw Clermontstraat” maakt de bouw van 26 woningen mogelijk.

1.2PLANOPZET

Het bestemmingsplan ‘Woningbouw Clermontstraat’ is zodanig van opzet dat het duidelijke kaders biedt in het gebruik van het plan. Deze kaders worden bepaald door de artikelen 3.1.2 en 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan tenminste dient te voorzien:

- Verbeelding: Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen in het plangebied aangegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de voorschriften opgenomen juridische regeling.
- Planregels: Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, bouwwerken en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt beschreven op welke wijze deze doelen of doeleinden worden nagestreefd.

- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3.1.6 Bro genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dienen de uitkomsten van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deel uit te maken van de toelichting.

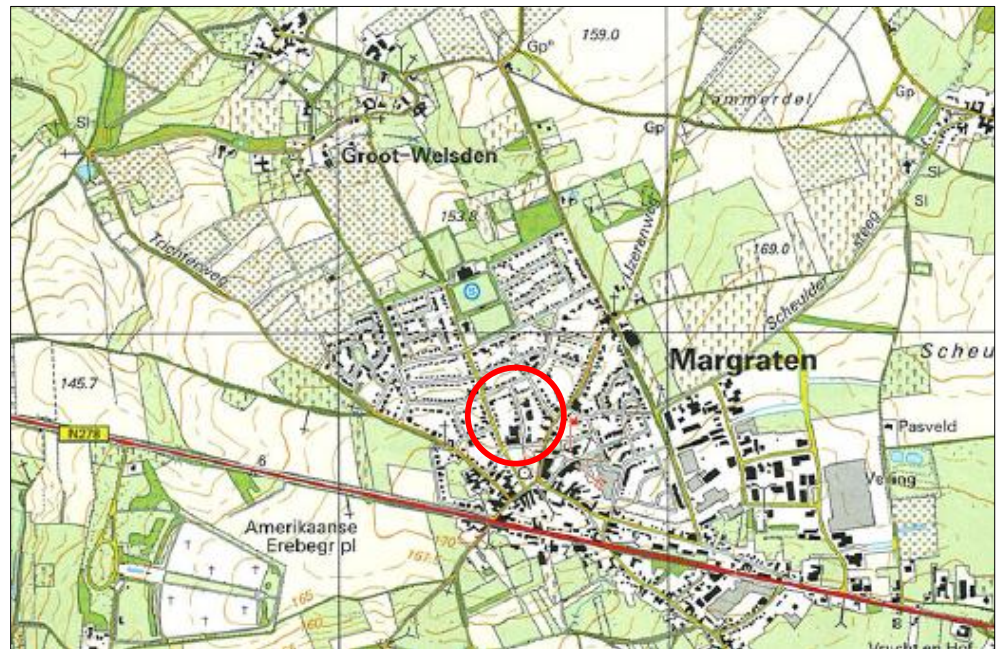
1.3

PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden aan de Clermontstraat. Het noordelijke plandeel betreft de locatie van gemeenschapshuis Oos Heim, Radar en Humpie dumpie. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Clermontstraat, aan de noordzijde door de Julianalaan en aan de oostzijde door de perceelsgrens van de woningen aan de Van Eynattenstraat. Het zuidelijke plandeel betreft de locatie van de basisschool Maurice Rose / de Tovertuin. Op figuur 1.1 is het plangebied globaal met een rode cirkel weergegeven.

Figuur 1.1

Ligging plangebied



1.4

LEESWIJZER

In Hoofdstuk 2 van de toelichting wordt het rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader beschreven dat op het plangebied van toepassing is. Dit geeft een impressie van het planologisch kader van onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de uitgangspunten van het plangebied besproken. Hierbij gaat het om de milieutechnische randvoorwaarden in het plangebied. In hoofdstuk 4 worden de planontwikkeling aan de Clermontstraat verder toegelicht.

Deze toelichting vormt samen met de juridische regeling uiteindelijk de basis voor de planvorming. Deze regeling wordt uiteengezet in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven of het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is. In hoofdstuk 7 worden de opmerkingen uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro weergegeven.

HOOFDSTUK 2

Beleidskader

2.1

RIJKSBELEID

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Het gaat om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven. In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

Voor de ontwikkeling aan de Clermontstraat kent de Nota Ruimte geen specifieke uitgangspunten. Door de verplaatsing van de maatschappelijk voorzieningen naar een locatie elders in de kern, wordt ruimte gecreëerd voor woningbouw terwijl de maatschappelijke voorzieningen voor de kern behouden blijven. Dit komt de leefbaarheid van ten goede en voldoet in die zin aan de gedachte van bevordering van een vitaal platteland.

Nota wonen

De Nota Wonen is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. In de nota wordt uitgegaan van drie uitgangspunten:

- § meer keuzevrijheid voor burgers;
- § aandacht voor maatschappelijke waarden;
- § betrokken overheid bij beheerste marktwerking.

Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema's benoemd:

- § zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
- § kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- § wonen en zorg op maat bevorderen;
- § stedelijk woonklimaat verbeteren;
- § groene woonwensen faciliteren.

Deze nota geeft richting aan veranderingen in het woningbouwbeleid. Van de kwantitatieve woningbouwinspanningen vanuit de VINEX wordt nu de weg ingeslagen van de kwalitatieve woningbouw. Daarbij speelt de overheid een andere, meer betrokken rol. In de interactieve samenleving, zo wordt gesteld, zal deze overheid het in toenemende mate van wilsovereenstemming moeten hebben.

Resumé

In het rijksbeleid wordt uitgegaan van concentratie van bebouwing en bundeling van voorzieningen in bestaande bebouwde gebieden. De onderhavige planontwikkeling past binnen het beschreven bundelingsbeleid van de Rijksoverheid. Er is immers sprake van de ontwikkeling van woningbouw ter vervanging van bestaande bebouwing met maatschappelijke functies in de kern Margraten zonder dat dit ten koste gaat van landschappelijke waarden.

Daarnaast richt het nationaal ruimtelijk beleid zich onder andere op de bevordering van een vitaal platteland. De planontwikkeling aan de Clermontstraat voldoet in alle opzichten aan deze gedachte. Met de realisatie van de MFA wordt op termijn moderne huisvesting geboden aan de maatschappelijke voorzieningen die binnen de kern Margraten gelegen zijn. Op die manier wordt de continuïteit van dergelijke voorzieningen gewaarborgd. Op de locatie aan de Clermontstraat zullen 26 woningen worden gepleegd. Hiermee wordt voorzien in de woonbehoefte die binnen de gemeente aanwezig is.

2.2

PROVINCIAAL BELEID

POL 2006

Op 22 september 2006 is het POL2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Het POL2006 moet tevens worden aangemerkt als een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Net als het eerste POL is het POL2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de Provincie een rol heeft de ambities, de context (ontwikkelingen, Europees en nationaal beleid en regelgeving) en de hoofdlijnen van de aanpak. POL2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio.

De kwaliteitsregio Limburg wordt gedefinieerd als een regio waar het goed en gezond leven, wonen, leren, werken en recreëren is. Een regio die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. En een regio die stevig is ingebed in internationaal verband.

Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Kaart Perspectieven (actualisatie 2008)

Het plangebied is op de kaart "Perspectieven" aangegeven als 'P9 Stedelijke bebouwing'.

Perspectief 6 'Plattelandskern'

De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze kernen moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds door het contourenbeleid voor plattelandskernen.

Op basis van de POL-aanvulling Contourenbeleid (2005) wordt rondom elke plattelandskern een (verbale) contour vastgelegd. Bij initiatieven voor rode ontwikkelingen buiten deze contour wordt vereist dat dit gepaard moet gaan met de realisatie van extra natuur en landschapsontwikkeling in de POG (P2), in combinatie met een goede landschappelijke inpassing ter plaatse van het initiatief. Binnen de contour is deze vereiste van extra natuur niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing.

Kaart Kristallen Waarden

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het Bodembeschermingsgebied Mergelland. Binnen dit beschermingsgebied wordt er gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige, en bijzondere, biotische, abiotische, en cultuurhistorische waarden stellen. In paragraaf 4 van titel 5.5, meer specifiek artikel 5.37 van de Provinciale Milieu Verordening (hierna: PMV) zijn enkele voorschriften opgenomen die van belang zijn met betrekking tot woningbouw:

- § Het is verboden om buiten inrichtingen grondwerkzaamheden uit te voeren of te doen.
- § Het is verboden werkzaamheden in de bodem uit te voeren die leiden tot een aantasting van het reliëf, met uitzondering van werkzaamheden voor het herstel en onderhoud van het beekdal.
- § Het is verboden handelingen te verrichten waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat deze erosie van de bodem bevorderen.
- § Het is verboden de grond dieper dan drie meter beneden maaiveld te roeren.

Voor de overige voorschriften wordt verwezen naar de PMV. Het is mogelijk bij Gedeputeerde Staten van Limburg ontheffing te vragen van een aantal bepalingen (zie artikel 5.39 PMV).

Resumé

Het project betreft de realisatie van woningbouw ter vervanging van bestaande bebouwing in de kern van Margraten. Aangezien er sprake is van herstructurering kan geconcludeerd worden dat het project past binnen het beleid ten aanzien van P6 gebieden. Een aandachtspunt vormt de ligging in het bodembeschermingsgebied. Bij de bouw van de woningen moet worden voldaan aan de voorschriften zoals deze in de PMV zijn opgenomen.

2.3 REGIONAAL BELEID

2.3.1 REGIONALE WOONVISIE MAASTRICHT-MERGELLAND 2005-2009

In de Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009 'Naar een complete regio: leefbare dorpen, sterke stad' wordt het woningbouwbeleid voor o.a. de gemeente Margraten beschreven. De regiogemeente zetten voor de jaren 2005-2009 in op het toevoegen van een netto woningvoorraad van tenminste 3.350 woningen. Dit aantal is gebaseerd op de regionale en provinciale woningbehoefteprognose. Door de gemeenten zijn woningbouwprogramma's opgesteld waaruit blijkt welke bouwplannen er zijn voor de kernen binnen een gemeente. De woonvisie gaat hierbij niet meer uit van contingenten maar van de opgegeven woningbouwprogramma's. Voor gemeente Margraten is het netto woningbouwprogramma voor de periode 2005-2009 bepaald op 385 woningen. De plannen aan de Clermontstraat passen binnen de richtcijfers zoals deze voor gemeente Margraten in de regionale woonvisie zijn opgenomen.

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

2.4.1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De twee planlocaties zijn gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Kern Margraten". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Margraten op 3 juli 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 29 januari 2008. Het vigerende bestemmingsplan laat woningbouw ter plaatse niet toe. Derhalve dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

2.4.2 BESTEMMINGSPLAN PROSTITUTIEBELEID GEMEENTE MARGRATEN

Op het plangebied is tevens het bestemmingsplan prostitutiebeleid gemeente Margraten van toepassing. Het bestemmingsplan vastgesteld op 29 augustus 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 12 december 2000 sluit nieuwvestiging van seksinrichtingen in de voorschriften van bestemmingsplannen uit.

2.4.3 DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen (DuBo) raakt in steeds bredere kring in de belangstelling en geleidelijk aan krijgen milieuaspecten een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van bebouwing. In de praktijk betekent duurzaam bouwen dat met onder meer de volgende aspecten rekening gehouden wordt: het materiaalgebruik, gebruik maken van wind- en/of zonne-energie, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen.

Met betrekking tot het laatste aspect wordt gesteld dat gebouwen op eenvoudige wijze geschikt gemaakt kunnen worden voor hergebruik, zodat de levensduur wordt verlengd.

De gemeente Margraten heeft het “Convenant duurzaam bouwen” voor het gewest Maastricht en Mergelland ondertekend (februari 2001), waarmee zij zich verplicht bij een (bouw)project gehoor te geven aan de duurzaamheidsmaatregelen uit het zogenaamde Basispakket. Het Basispakket Duurzaam Bouwen omvat een selectie van duurzaamheidsmaatregelen, die volledig in overeenstemming zijn met de maatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen. Bij de planontwikkeling zal met de principes van duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen rekening worden gehouden.

HOOFDSTUK

3 Uitgangspunten

3.1

ARCHEOLOGIE

Uit “kaart 1: Historische bouwkunst en archeologie” van de “Basiskaarten van de Limburgse Cultuurhistorie” van de provincie Limburg blijkt dat het plangebied in een gebied met een onbekende trefkans op archeologische waarden ligt. De archeologische terreinen aangegeven op kaart 1 vormen slechts een klein deel van de aanwezige waarden. Om meer zicht te krijgen op gebieden waar archeologische vondsten verwacht kunnen worden, is ook “kaart 2: Indicatieve archeologische waarden” van belang. Hieruit blijkt dat het projectgebied voor wat betreft de indicatieve archeologische waarden valt onder de categorie “Kern”. Voor gebieden aangeduid als kern is geen archeologische verwachtingswaarde vastgesteld. Dit heeft te maken met het feit dat de archeologische verwachtingswaarde hoofdzakelijk gebaseerd is op bodemtypen en stads- en dorpskernen in het verleden nooit bodemkundig gekarteerd zijn.

Het plangebied is echter groter dan 2500 m² (ca. 9000 m²) en ligt het binnen een straal van 50 meter van een monument van hoge archeologische waarde, de historische dorpskern van Margraten (monumentnr. 16428). In dergelijke gevallen dient een archeologisch onderzoek te worden verricht. Op basis van deze archeologische expertise moet de verwachtingswaarde worden bepaald. Voor het overige zijn in de omgeving van het projectgebied géén rijks- en/of provinciale monument gelegen.

In maart 2009 zijn door SOB research de archeologische waarden in het plangebied middels een archeologisch bureauonderzoek beoordeeld. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van de bebouwde zones dusdanig is verstoord dat hier geen archeologische gegevens meer kunnen worden aangetroffen. Ter plaatse van de onbebouwde delen van het onderzoeksgebied kan nog wel sprake zijn van belangrijke archeologische informatie. Daarom wordt aanbevolen om ter plaatse van de niet bebouwde zones een verkennend inventariserend veldonderzoek. Dit onderzoek heeft als doel om de intactheid van de bodem vast te stellen, en uitspraken te doen ten aanzien van de (on)mogelijkheid om ter plaatse van deze zones archeologische resten aan te kunnen treffen.

Voor het onderhavige planvoornemen is ervoor gekozen om de werkzaamheden die verband houden met het bouwrijp maken onder begeleiding van een erkende archeoloog te laten plaatsvinden.

3.2

WATERPARAGRAAF

In de waterparagraaf worden de wateraspecten van het plan onderzocht en getoetst bij de waterbeheerders. Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat voor het vaststellen van ruimtelijke plannen de watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. De Watertoets is een procesinstrument waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor kan invulling gegeven worden aan de beleidsdoelstellingen in het plangebied en kan het water de ruimte worden gegeven die het nodig heeft.

Om uitgangpunten, kansen en knelpunten voor de watertoets te bepalen is telefonisch overleg gevoerd met Waterschap Roer en Overmaas en de gemeente Margraten. Op basis hiervan is de waterparagraaf opgesteld. Deze is in concept voorgelegd aan de waterbeheerders.

Waterhuishouding: huidige situatie

De locaties waar woningbouw zal plaatsvinden liggen aan de Clermontstraat in de kern Margraten. De percelen zijn grotendeels bebouwd en hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Er is onder andere een school en een gemeenschapshuis gevestigd. De totale oppervlakte van de planlocatie beslaat circa 9.000m².

Bodem en Grondwater

Het plangebied ligt op een hoogte van circa 170 m +NAP (Grote Provincie Atlas Limburg). Binnen de kern Margraten is de bodem niet gekarteerd, maar uit de Bodemkaart van Nederland blijkt dat de bodem in de omgeving van de planlocatie overwegend bestaat uit leembrikgronden (bestaande uit siltige leem).

Op basis van de Grondwaterkaart van Nederland en het dinoloket wordt de bodemopbouw als volgt omschreven. De deklaag is circa 6 meter dik en bestaat uit löss behorende tot de formatie van Boxtel. Daaronder bevindt zich een laag grind behorende tot de formatie van Beegden. Deze laag is circa 1 á 2 meter dik en ligt op de mergel van formatie Maastricht. Het grondwater bevindt zich volgens de Grondwaterkaart van Nederland tientallen meters beneden maaiveld.

Oppervlaktewater

Er is in de directe omgeving van de planlocatie geen oppervlakte water aanwezig. Circa 500 meter ten zuiden van het plangebied ligt de watergang de Sprink.

Omgang met hemelwater in de toekomst

Bij de ontwikkeling van de planlocatie zal woningbouw plaatsvinden. Exacte plannen en daarbij behorende oppervlaktetes van verharding zijn nog niet bekend. Naar verwachting zal het totale oppervlak van terreinverharding en bebouwing afnemen bij uitvoering van de plannen. Het beleid van Waterschap Roer en Overmaas en gemeente Margraten is erop gericht het hemelwater van verharde oppervlakken duurzaam aan te pakken. Daartoe worden schone en vuile waterstromen gescheiden. Het vuile water wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel van Margraten. Het hemelwater van daken en openbare verharding wordt separaat in gezamenlijk in retentievoorzieningen die op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden.

Voor de locatie aan de Clermontstraat zal de gebruikelijke voorkeursvolgorde worden gevolgd voor de afhandeling van hemelwater. Hergebruik binnenshuis is gezien de kleinschaligheid van het plan niet haalbaar. Daarnaast brengt hergebruik van hemelwater binnenshuis gezondheidsrisico's met zich mee. Natuurlijk zijn bewoners vrij om zelf het hemelwater te gebruiken, bijvoorbeeld ten behoeve van besproeiing van de tuin. Gezien de slechte bodemdoorlatendheid ter plaatse van het plangebied is infiltratie van hemelwater niet mogelijk. Daarom wordt ervoor gekozen om water te bergen in retentievoorzieningen die op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Vervolgens kan het water gecontroleerd op straatniveau worden afgevoerd.

Voor de retentievoorzieningen –welke op basis van de planregels zijn toegestaan- geldt dat de bergingscapaciteit dat er minimaal een bui van 31 mm in 45 minuten ($T=25$) geborgen moet kunnen worden. Deze bergingscapaciteit dient binnen 24 na het optreden van een neerslaggebeurtenis weer beschikbaar te zijn. Ook mag ter plaatse van bebouwing geen overlast ontstaan bij een bui van 35 mm in 30 minuten ($T=100$). Hierbij zijn diverse technische oplossingen mogelijk, zoals open retentiebekkens, krattenberging en vegetatiedaken. Om wateroverlast bij woningen te voorkomen wordt het bouwpeil van de woningen minimaal 0,2 m hoger aangelegd dan het straatniveau. Het teveel aan regenwater afkomstig van percelen dient op straatniveau te worden aangeboden en wordt via molgoten op straatniveau afgevoerd. Aangezien het slechts de ontwikkeling van woningbouw betreft en er geen verkeer- of parkeeroppervlakten worden gerealiseerd is het niet noodzakelijk om een zuiverende voorziening aan te leggen. Conform het convenant Duurzaam Bouwen mogen geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt.

Waterkwaliteit

Het water afkomstig van de daken is van goede kwaliteit. Om deze kwaliteit te kunnen bewaken wordt geadviseerd niet te werken met uitloegbare materialen (lood, koper, zink).

3.3

ECOLOGIE

De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal inheemse planten en dieren. Deze mogen onder andere niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied kan hiermee in sommige situaties strijdig zijn. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot verstoring of vernietiging van leefgebieden van dieren en groeiplaatsen van planten. Ook de afzonderlijke dieren en planten kunnen als gevolg van de werkzaamheden (onopzettelijk) gedood, verontrust en verjaagd worden. In sommige gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet niet aan de orde is. Wanneer dit echter niet mogelijk blijkt te zijn - en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling - dan moet een ontheffing aangevraagd worden, die alleen onder bepaalde voorwaarden kan worden verstrekt.

In het kader van de herontwikkeling van de locaties aan de Clermontstraat is er in oktober 2008 door ARCADIS een habitatsgeschiktheidsbeoordeling uitgevoerd om te bepalen of er knelpunten te verwachten zijn op het gebied van flora en fauna. Uit het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat op de planlocatie geen beschermde plantsoorten aanwezig zijn.

De planlocatie vormt geen geschikte broedbiotoop voor Rode Lijst broedvogels of vogels waarvan de nesten in artikel 11 van de Flora- en faunawet beschermd zijn. Er zijn verder geen beschermde soorten vlinders, libellen, amfibieën, reptielen, vissen en overige zoogdieren in het plangebied aangetroffen.

Het plangebied vormt een geschikt foerageergebied voor vleermuizen. De bestaande bebouwing op de planlocaties (en dan met name het schoolgebouw) kan namelijk dienst doen als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing zal dit middels een onderzoek vastgesteld moeten worden. Het vleermuisonderzoek zal conform het Vleermuisprotocol 2009 uitgevoerd worden. Dit betekent een jaarrond functieonderzoek op locatie (Gegevens Autoriteit Natuur 2009). Indien sprake is van de aanwezigheid van vleermuizen dan dienen bij de toekomstige bouwplannen voorzieningen te worden getroffen, die het gebied geschikt houden als rust- en verblijfplaats voor de vleermuis. Bij de sloop van het scholencomplex, activiteitencentrum en de andere gebouwen verdwijnen potentiële verblijfplaatsen van de Steenmarter. Gezien de ligging van de planlocatie in bestaand bebouwd gebied in de kern van Margraten, blijven voldoende voortplantingsgelegenheden voorhanden in en om omliggende woningen. Door het mitigeren van effecten kan schade (met name schrikreacties) voorkomen worden. Tijdens het vleermuisonderzoek zal tevens worden gelet op de aanwezigheid van de soort.

Ten behoeve van de juridische afdwingbaarheid zal aan de te verlenen sloopvergunning de voorwaarde worden gekoppeld dat deze pas verleend zal worden als conform dit protocol het vleermuisonderzoek is uitgevoerd.

3.4

MILIEUASPECTEN

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar verweven zijn. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt is, het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor het bestemmingsplan dat toetsing dient plaats te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem, hinder van bedrijven en externe veiligheid. Deze milieuaspecten komen in het vervolg van deze paragraaf aan bod.

3.4.1

GELUID

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling aan de Clermontstraat is de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer bepaald. Hierbij is uitgegaan van de Wet geluidhinder zoals die op 1 januari 2007 van kracht is geworden. Het nieuwbouwplan is gelegen binnen de geluidzone van de Eijkerstraat en de provinciale weg N278. De overige wegen in de nabijheid van het plan zijn 30 km/uur wegen. Voor deze wegen zijn de bepalingen uit de Wet geluidhinder van toepassing.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer vanwege de zoneplichtige wegen niet wordt overschreden. Deze wegen vormen derhalve geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan. De geluidbelasting vanwege de 30 km/uur wegen bedraagt ter plaatse van het bouwplan ten hoogste 50 dB. Deze 30 km/uur wegen zijn echter niet gezoneerd en spelen daarom geen rol in de huidige planprocedure.

Bij de bouwvergunning dient wel rekening te worden gehouden met deze geluidbelasting. Een geluidbelasting van 50 dB heeft echter geen consequenties voor opbouw van de gevel.

Het akoestisch onderzoek van ARCADIS van oktober 2008 met kenmerk 073982534:A is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

3.4.2

BODEM

In verband met de voorgenomen herontwikkeling van de percelen aan de Clermontstraat te Margraten is inzicht in de milieuhygiënische bodemkwaliteit noodzakelijk. De bodem dient immers geschikt te zijn voor het toekomstig gebruik, zijnde woningbouw. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de algemene bodemkwaliteit en het toetsen hiervan aan de bodemkwaliteitseisen die gehanteerd worden bij bestemmingswijzigingen etc.

Conclusie bodemonderzoek

Uit het bodemonderzoek (ARCADIS, 4 december 2008, B01032 / ZC8 / 700094) wordt geconcludeerd dat in de bovengrond ter plaatse van het noordelijk terreindeel van Clermontstraat 10-14 plaatselijk de Maximale waarde Wonen (hierna: MwW) worden overschreden voor PCB. Ter plaatse van het zuidelijk deel overschrijdt het gehalte aan PAK in de bovengrond plaatselijk de Maximale waarde Industrie (hierna: MwI) en in de ondergrond de MwM. De gehalten liggen ook boven de Achtergrond grenswaarde (hierna: AGW). Voorts overschrijdt het gehalte aan nikkel de MwM, maar niet de AGW. In de bovengrond ter plaatse van het adres President Kennedystraat 2 overschrijdt het gehalte aan nikkel de MwW, maar niet de AGW.

Advies

Bij de overschrijding voor PCB ter plaatse van de locatie Clermontstraat 14 is geen sprake van humane risico's voor het gebruik van de locatie ten behoeve van woondoeleinden. Sanering is derhalve niet noodzakelijk. De bodem ter plaatse wordt geschikt geacht is voor de beoogde bestemming. De bodem ter plaatse van het perceel President Kennedylaan 2 is eveneens geschikt is voor de beoogde bestemming.

Ter plaatse van het perceel Clermontstraat 10 is op een aantal plaatsen een sterke verontreiniging met PAK aangetoond. Deze verontreiniging is zowel horizontaal als verticaal niet afgeperkt. Mogelijk betreft het hier een geval van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m³ sterk verontreinigd). Een vervolg onderzoek naar de PAK-verontreiniging moet de omvang van de verontreiniging bepalen. Op basis van het nader onderzoek kan tevens worden bepaald of eventuele saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Aanvullend onderzoek Clermontstraat 10

Door ARCADIS is aanvullend onderzoek (rapportnummer B01032 / ZC9 / 011 / 700094) verricht naar de mate van verontreiniging op het perceel Clermontstraat 10. In het rapport wordt het volgende geconcludeerd.

Ter plaatse van de verharding aan de noordwest- en zuidzijde van het pand aan de Clermontstraat 10 is sprake van een diffuse verontreiniging met PAK. In de bodemlaag, onder het verhardings- / funderingsmateriaal, worden tot een diepte van maximaal 1,0 m mv lichte tot sterke verontreinigingen met PAK aangetroffen. De onderliggende bodemlaag is tot een diepte van 2,0 m –mv niet tot licht verontreinigd met PAK.

Er is geen duidelijke relatie met zintuiglijke bijmengingen of een andere bron die de oorzaak van de PAK-verontreiniging zou kunnen zijn. De verontreiniging is in zuidelijke en noordelijke richting en in verticale richting afgeperkt tot gehalten beneden de bodemkwaliteitseis zijnde de Maximale Waarde Wonen. In oostelijke richting heeft vanwege de aanwezige bebouwing geen afperking plaatsgevonden. In westelijk richting is de Clermontstraat gelegen. Deze straat valt buiten het plangebied, derhalve zijn in deze richting geen afperkende boringen geplaatst. De omvang van de diffuse verontreiniging met PAK wordt op basis van de huidige beschikbare resultaten, geschat op circa 650 m³. Gemiddeld genomen ligt het gehalte aan PAK boven de tussenwaarde. Ter plaatse van het noordelijk deel van het plangebied overschrijdt het PAK gehalte de interventiewaarde in een bodemvolume van > 25 m³.

De PAK-verontreiniging ter plaatse van de verharding aan de noordwest- en zuidzijde van de Clermontstraat 10 dient in het kader van de voorgenomen herontwikkeling te worden gesaneerd, waarbij in ieder geval een leeflaag van 1,0 m-mv. gecreëerd dient te worden. Ter plaatse van toekomstige bebouwing en aaneengesloten verharding hoeft geen leeflaag te worden gecreëerd. De kwaliteit van deze leeflaag dient te voldoen aan de MWW. Gezien de aard en omvang van de verontreiniging kan worden volstaan met een melding in het kader van de Regeling Uniforme Sanering.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op een bestemmingswijziging van "Maatschappelijke Doeleinden" naar "Wonen". Het betreft echter geen functiewijziging in het kader van de bodemgebruikswaarden conform trechter naar zeef. Beide bestemmingen vallen onder de functie categorie 1 "Wonen en intensief gebruikt openbaar groen" (Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg deel II, augustus 2008). Dit betekent dat in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan in principe geen bodemonderzoek vereist is. De aangetroffen bodemverontreiniging zal worden gesaneerd en wordt afgedwongen voorafgaand aan de verlening van de bouwvergunning. Over deze aanpak is op 12 mei 2009 overeenstemming met de provincie Limburg bereikt. De provincie kan zich derhalve vinden in deze aanpak. Op deze manier is de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende gewaarborgd.

3.4.3

LUCHTKWALITEIT

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit". Met het inwerking treden hiervan is het tot dan toe geldende "Besluit luchtkwaliteit 2005" ingetrokken.

In de "Wet luchtkwaliteit" zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. Verder voorziet de Wet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is nog niet in werking getreden, dat kan pas gebeuren nadat de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend en dit is ingebed in de Nederlandse wetgeving. Naar verwachting zal het NSL het eerste kwartaal van 2009 in werking treden.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarde van 40µg / m³ (in respectievelijk 2005 en 2010) van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen. Uit de luchtkwaliteitskaart van de provincie Limburg blijkt dat voor de locatie de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ kleiner dan 30µg / m³ bedragen.

Het onderhavige project kan worden gerangschikt onder de categorie van gevallen die NIBM bijdragen aan de luchtverontreiniging. De woningbouw zal immers weinig bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het betreft een relatief beperkt aantal woningen welke direct worden ontsloten via de Clermontstraat, Julianalaan en overige omliggende wegen waarmee het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie beperkt zal blijven. Een verdere toetsing aan de grenswaarden kan daarom achterwege blijven.

3.4.4

EXTERNE VEILIGHEID

Inrichtingen

In 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Het BEVI is van toepassing voor inrichtingen, die in het kader van de Wet Milieubeheer een vergunning nodig hebben, maar ook op bestemmingsplannen in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening.

In het BEVI zijn de waarden voor het Plaatsgebonden Risico en het Groepsrisico wettelijk verankerd. Voor het Plaatsgebonden Risico houdt dit in dat voor nieuwe kwetsbare bestemmingen niet binnen de 10⁻⁶ contour gebouwd mag worden. Voor het Groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde, maar tevens een Verantwoordingsplicht, waarbij elke toename van het Groepsrisico gemotiveerd dient te worden.

In de directe nabijheid van de locatie zijn geen risicobedrijven gelegen. Er wordt vanuit de externe veiligheidsregelgeving (Het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen) dan ook geen beperking opgelegd aan de ontwikkeling van de locatie.

Transportassen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing. Deze Circulaire sluit zoveel als mogelijk aan op het BEVI bij het beoordelen van de risico's. Het plangebied aan de Clermontstraat bevindt zich niet binnen het effectgebied (in verband met mogelijke ongevallen met gevaarlijke stoffen) van 200 meter gemeten vanuit de Rijksweg.

Verder onderzoek in het kader van externe veiligheid is voor onderhavig bouwplan dan ook niet noodzakelijk.

3.5

KABELS EN LEIDINGEN

Het plangebied beslaat slechts de private ruimte. Binnen dit gebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die in het onderhavige bestemmingsplan middels een leidingzone planologisch geregeld dienen te worden.

HOOFDSTUK

4 Planbeschrijving

De twee plandelen zijn gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Margraten. De huidige maatschappelijke voorzieningen zijn omringd door woongebied. De maatschappelijke voorzieningen zullen worden verplaatst naar een nieuw te bouwen multifunctioneel centrum ten noordwesten van de planlocatie. De twee vrijkomende locaties zullen ingevuld worden met een woonfunctie aansluitend op de bestaande woonfuncties in de omgeving. Voor de planontwikkeling is geen stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. De planregels zijn echter zodanig opgesteld dat in de toekomstige situatie wordt aangesloten op de omliggende bestaande structuur, bouwmassa's en bouwvorm. Hiermee zal een eenduidige woonsfeer ontstaan. Hiervoor zijn in de planregels een aantal voorwaarden opgenomen. De planregels laten de bouw van maximaal 26 woningen toe. Een bouwperceel mag voor maximaal 50% worden bebouwd. In het plangebied zijn voor het hoofdgebouw 2 bouwlagen toegestaan die plat of met een kap kunnen worden afgedekt. De maximale bouwhoogte bedraagt 10.00 meter. Bijgebouwen mogen maximaal 6.00 meter hoog zijn en dienen 3.00 meter vanuit de voorgevellijn te worden gebouwd.

De locatie Maurice Rose / De Tovertuin zal in de nieuwe situatie ruimte bieden aan 12 grondgebonden woningen. De locatie waar Oos Heim, Radar, Humpie Dumpie zijn gelegen, zal ruimte bieden aan in totaal 14 grondgebonden woningen.

Verkeer

Het plangebied is centraal gelegen in de kern van Margraten en wordt goed ontsloten via de Clermontstraat in de richting van de Julianalaan aan de noordzijde of de Hendrik van Gelreweg aan de zuidzijde. Via deze wegen wordt de Eijkerstraat en Eijkerweg bereikt welke de hoofdontsluiting van de kern Margraten in de richting van de Rijksweg Maastricht-Vaals of in de richting van Sibbe-Valkenburg vormt.

Parkeren

Naast bouwvoorschriften bevatten de planregels ook voorschriften ten aanzien van parkeren binnen het plangebied. Per woning dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Voor het overige kan in de vorm van langsparkeren op de Clermontstraat worden geparkeerd.

HOOFDSTUK

5

Juridische regeling

5.1

BESTEMMING 'WONEN'

De planregels bij een bestemmingsplan bevatten regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en bebouwing. In het onderhavige bestemmingsplan is slechts de hoofdbestemming 'Wonen' opgenomen. In het betreffende artikel wordt aangegeven welke bebouwing mogelijk is en binnen welke kaders (zoals maximale bouwhoogte, bebouwingspercentage etc.). Daarnaast is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van een extra woning en het gebruik t.b.v. bed&breakfast en vakantieappartementen regelt. Tevens kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en de inrichting van gronden.

5.2

OVERIGE ARTIKELN

Voor de overige planregels is aansluiting gezocht bij de standaarden vanuit de Wet ruimtelijke ordening (verboden gebruik) en het Besluit ruimtelijke ordening (overgangs- en slotregels, anti-dubbeltelregel).

HOOFDSTUK

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijk ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- § het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- § het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, onderscheidenlijk 5° Wro noodzakelijk is;
- § het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Een gedeelte van het exploitatiegebied is in eigendom van derden. Het bestemmingsplan voorziet op deze percelen in de realisatie van woningen met bijbehorende voorzieningen, waarvoor bouwvergunningen zijn vereist. Met de eigenaren van genoemde percelen zijn tot op heden geen koopovereenkomsten danwel (exploitatie)overeenkomsten gesloten. Het verhaal van kosten van grondexploitatie in de exploitatiegebieden is daardoor niet verzekerd. De gemeente is op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro om deze reden verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen, waarin genoemde percelen zijn opgenomen.

De gemeente wil met het vaststellen van het exploitatieplan allereerst het verhaal van kosten van grondexploitatie waarborgen. In de tweede plaats wil de gemeente eisen met betrekking tot de werken en werkzaamheden stellen. Het separaat bijgevoegde exploitatieplan zorgt ervoor de wijze waarop de werken en werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, gewaarborgd is.

6.2

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1

VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

De provincie Limburg heeft in de uitzonderingenlijst op basis van artikel 3.1.1 Bro aangegeven dat het niet nodig is om een vooroverleg te voeren indien het ruimtelijke plan betrekking heeft op het bouwen van een of meerdere woningen met daaraan inherente voorzieningen binnen de binnen een gebied dat is aangemerkt als Plattelandskern (Perspectief 6). De woningbouw dient daarbij te passen binnen de regionale woonvisie en het regionale woningbouwprogramma. Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied dat is gelegen binnen een Plattelandskern (P6).

De ontwikkeling past binnen de regionale woonvisie en het regionale volkhuusvestingsplan. Om deze reden is het bestemmingsplan derhalve niet ten behoeve van het vooroverleg verzonden aan de provincie Limburg. Het bestemmingsplan is echter wel als ontwerp in het kader van artikel 3.8 Wro aan de provincie aangeboden.

In het kader van de het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan aan de volgende instanties verzonden:

§ Waterschap Roer en Overmaas

Op 3 maart 2009 heeft het waterschap Roer en Overmaas in de vorm van een pre wateradvies gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het geven van een reactie in het kader van het vooroverleg. Alle genoemde punten en voor zover ruimtelijk relevant zijn verwerkt in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Voor het definitieve wateradvies wordt verwezen naar bijlage 1 behorende bij deze toelichting.

6.2.2

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan Clermontstraat heeft op basis van artikel 3.8 Wro vanaf donderdag 12 maart 2009 tot en met woensdag 22 april 2009 ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie in Heuveland Actueel, Staatscourant en langs elektronische weg via de website www.margraten.nl. Gedurende deze termijn zijn er een tweetal zienswijzen ingediend en zijn derhalve ontvankelijk. De ingediende zienswijzen zijn als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording daarvan is hierbeneden weergegeven.

Provincie Limburg, postbus 5700 6202 MA Maastricht d.d. 21 april 2009 (ontvangen op 22 april 2009)

A. Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt met het oog op de aanwezige bodemverontreiniging ter plaatse de aanbeveling om voor besluitvorming door de raad over het bestemmingsplan ten minste ambtelijke overeenstemming met de Provincie te hebben over de aanpak van deze bodemverontreiniging in zoverre het een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft als bedoeld in de Wet bodembescherming (Wbb).

A. Standpunt college

Opgemerkt wordt dat in onderhavige situatie, alhoewel de bestemming wijzigt van "Maatschappelijke Doeleinden" naar "Woondoeleinden", er geen sprake is van een functiewijziging in het kader van de bodemgebruikswaarden ("trechter naar zeefmodel"). Beide bestemmingen vallen onder de functie categorie 1 "Wonen en intensief gebruikt openbaar groen" (Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg dl II, augustus 2008). Dit betekent dat in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan geen bodemsanering vereist is maar dat in principe kan worden volstaan met sanering van bodemverontreiniging in het kader van het verlenen van de bouwvergunning. Ambtshalve is er op 12 mei 2009 contact en overleg met de Provincie geweest en is over deze aanpak ambtelijk overeenstemming bereikt. De provincie kan zich vinden in deze aanpak. Op deze manier is de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende gewaarborgd.

B. Samenvatting zienswijze (vervolg)

Reclamant onderschrijft de conclusies uit de habitatgeschiktheidsbeoordeling dat er nader onderzoek moet worden verricht naar het voorkomen van vaste rust en verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen gebouwen. Reclamant kan zich niet vinden dat gesteld wordt dat steenmarters geen gebruik maken van de planlocaties als voortplantingsgebied. Dit vanwege het ontbreken van bomen, schuren en rommelhoeken. Tenslotte geeft reclamant aan dat een veldonderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in de te slopen gebouwen en hoe deze gebruik maken van de directe omgeving een week voor de sloop van de gebouwen niet afdoende is in verband het voorkomen van vleermuizen

B. Standpunt college

Het vleermuisonderzoek zal conform het Vleermuisprotocol uitgevoerd worden. Dit houdt in een jaarrond functie onderzoek op de planlocatie.

Bij de sloop van de huidige bebouwing in het plangebied verdwijnen potentiële verblijfplaatsen van de Steenmarter. Door de ligging van de planlocatie in de kern van Margraten blijven voldoende voortplantingsgelegenheden voorhanden in en nabij de omliggende woningen. Door het mitigeren van effecten kan schade (met name schrikreacties) voorkomen worden. Tijdens het vleermuisonderzoek zal voorts gelet worden op de aanwezigheid van de soort.

Zoals aangegeven zal het vleermuisonderzoek conform het Vleermuisprotocol worden uitgevoerd dit betekent dat daarmee ruim voor de sloop (sloop is pas over 3 jaar aan de orde) een veldonderzoek zal worden uitgevoerd. Aan de te verlenen sloopvergunning zal als voorwaarde gekoppeld worden dat deze pas verleend zal worden als conform dit protocol het vleermuisonderzoek is uitgevoerd.

Conclusie

Het college acht de zienswijze gegrond maar leidt niet tot aanpassing van de verbeelding en de planregels.

*De heer G. Frantzen, De Koningswinkel 7 6269 BR Margraten d.d. 21 april 2009
(ontvangen op 22 april 2009)*

A. Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om in het plan de mogelijkheden op te nemen om op de locatie van de huidige basisschool in twee bouwlagen te kunnen realiseren. Mede gelet op de behoefte aan etagewoningen voor senioren.

A. Standpunt college

Op grond van de regels mogen er woningen gebouwd worden in twee bouwlagen met kap. Het bouwen van etage woningen in twee bouwlagen is derhalve mogelijk.

B. Samenvatting zienswijze vervolg

Reclamant wil in de voorschriften (regels) de mogelijkheid opnemen dat er ook dorpsvoorzieningen (bijvoorbeeld medische-zorgvoorzieningen) in de begane grond laag kunnen worden opgenomen.

B. Standpunt college vervolg

Ten behoeve van dergelijke voorzieningen zal een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden die het mogelijk maakt om bij gestapelde woningbouw op de locatie Maurice Rose om in de begane grondlaag maximaal 400 m² bvo (bruto vloeroppervlak) ten behoeve van dergelijke voorzieningen te realiseren.

C. Samenvatting zienswijze vervolg

Reclamant wil in de voorschriften (regels) platte daken uitsluiten.

C. Standpunt college vervolg

Het uitsluiten van platte daken betekent dat de ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie beperkt worden. Bijvoorbeeld de bouw van patiowoningen welke uitermate geschikt zijn voor senioren is dan niet meer mogelijk. Het uitsluiten van platte daken is onnodig en ook woningen of appartementen met platte daken, mits goed vormgeven, kunnen leiden tot een verfraaiing van het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

Conclusie

Het college acht de zienswijze wat betreft de punten A en C ongegrond en wat betreft punt B gegrond. Wat betreft punt B leidt de zienswijze tot aanpassing van de planregels.

6.2.3

WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

In het bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van zowel de binnengekomen zienswijzen, als ambtshalve wijzigingen de volgende aanpassingen verricht.

*Toelichting**Hoofdstuk 3.1 Archeologie*

De resultaten van het archeologisch vooronderzoek zijn in deze paragraaf van de toelichting verwerkt.

Hoofdstuk 3.2 Waterparagraaf

Naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap Roer en Overmaas (Pré-advies d.d. 3 maart 2009) is deze paragraaf aangepast.

Hoofdstuk 3.4.2 Bodem

De resultaten van het aanvullend bodemonderzoek zijn in deze sub paragraaf verwerkt.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk is geactualiseerd. Hierin is onder andere opgenomen dat ten behoeve van dit bestemmingsplan een exploitatieplan is opgesteld. Daarnaast zijn in dit hoofdstuk de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro en de in dit raadsvoorstel opgenomen beantwoording van de zienswijzen verwerkt.

Planregels

Artikel 1 Begrippen

De begripsomschrijving bouwperceel is gewijzigd: “waarop ingevolge de regels” i.p.v. “krachtens het plan” (zie art. 1.16)

De begripsomschrijving gezondheidszorg is toegevoegd (zie art. 1.24)

De begripsomschrijving maatschappelijk is toegevoegd (zie art. 1.26)

Artikel 3 Woondoeleinden

Aan de doeleindenomschrijving (zie art. 3 lid A) is na alsmede voor “parkeren” toegevoegd. Er is een ontheffingsmogelijkheid toegevoegd (zie art. 3 lid D, sub b) die het ter plaatse van de locatie Maurice Rose mogelijk maakt om in maximaal 3 bouwlagen woningen te mogen bouwen in plaats van maximaal 2 bouwlagen plus een kap.

Er is een wijzigingsbevoegdheid (zie art. 3, lid F Wijziging) opgenomen die het mogelijk maakt, indien op de locatie Maurice Rose in 3 lagen gestapelde woningbouw wordt gerealiseerd, de bestemming van de begane grondlaag te wijzigingen in de bestemming “maatschappelijk-gezondheidszorg” ten behoeve van maximaal 400 m² bvo (bruto vloeroppervlak) aan gezondheidsvoorzieningen.

Verbeelding

Geen aanpassingen.

BIJLAGE 1 Watertoets

BIJLAGE 2 Ingekomen zienswijzen