

BESTEMMINGSPLAN MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIE MARGRATEN

GEMEENTE MARGRATEN



Gemeente Margraten

Bestemmingsplan

MultiFunctionele Accommodatie Margraten

- Toelichting
bijlagen
- Regels
- Verbeelding (schaal 1:2.000)

projectgegevens:
TOE03-MAGZ0001-01D
REG03-MAGZ0001-01C
TEK03-MAGZ0001-01C
RAO01-MAGZ0001-01B
NAT01-MAGZ0001-01B

Status: vast te stellen

Echt, 15 september 2009

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	2
1.4	Leeswijzer	2
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	7
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	PLANBESCHRIJVING	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Ruimtebehoefte	15
4.3	Ontwerp	16
4.4	Vertaling in bestemmingsplan	23
5	PLANOLOGISCHE (MILIEUKUNDIGE) ASPECTEN	25
5.1	Bodem	25
5.2	Geluid	25
5.3	Externe veiligheid	26
5.4	Luchtkwaliteit	28
5.5	Hinderlijke bedrijvigheid	28
5.6	Kabels en leidingen	30
5.7	Water	30
5.8	Flora en fauna	31
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	33
5.10	Zuinig ruimtegebruik	34
6	JURIDISCHE PLANOPZET	35
6.1	Het juridische plan	35
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	35
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
7.1	Financiering	37
7.2	Subsidies	37
7.3	Eigendom en beheer	37
8	OVERLEG EN INSPRAAK	39
8.1	Vooroverleg	39
8.2	Inpraak	40
8.3	Zienswijzen	42
8.4	Ambtshalve wijzigingen	49

Bijlagen:

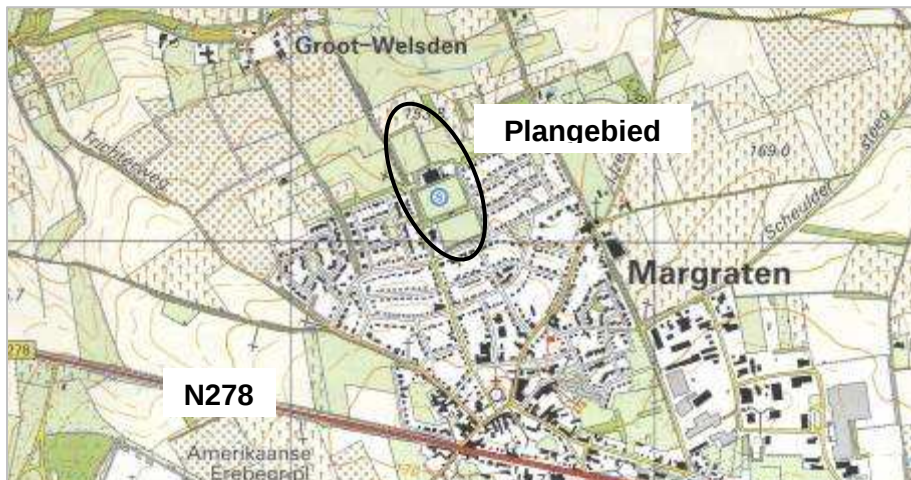
Bijlage 1: Ingediende vooroverlegreacties

Bijlage 2: Ingediende inspraakreactie

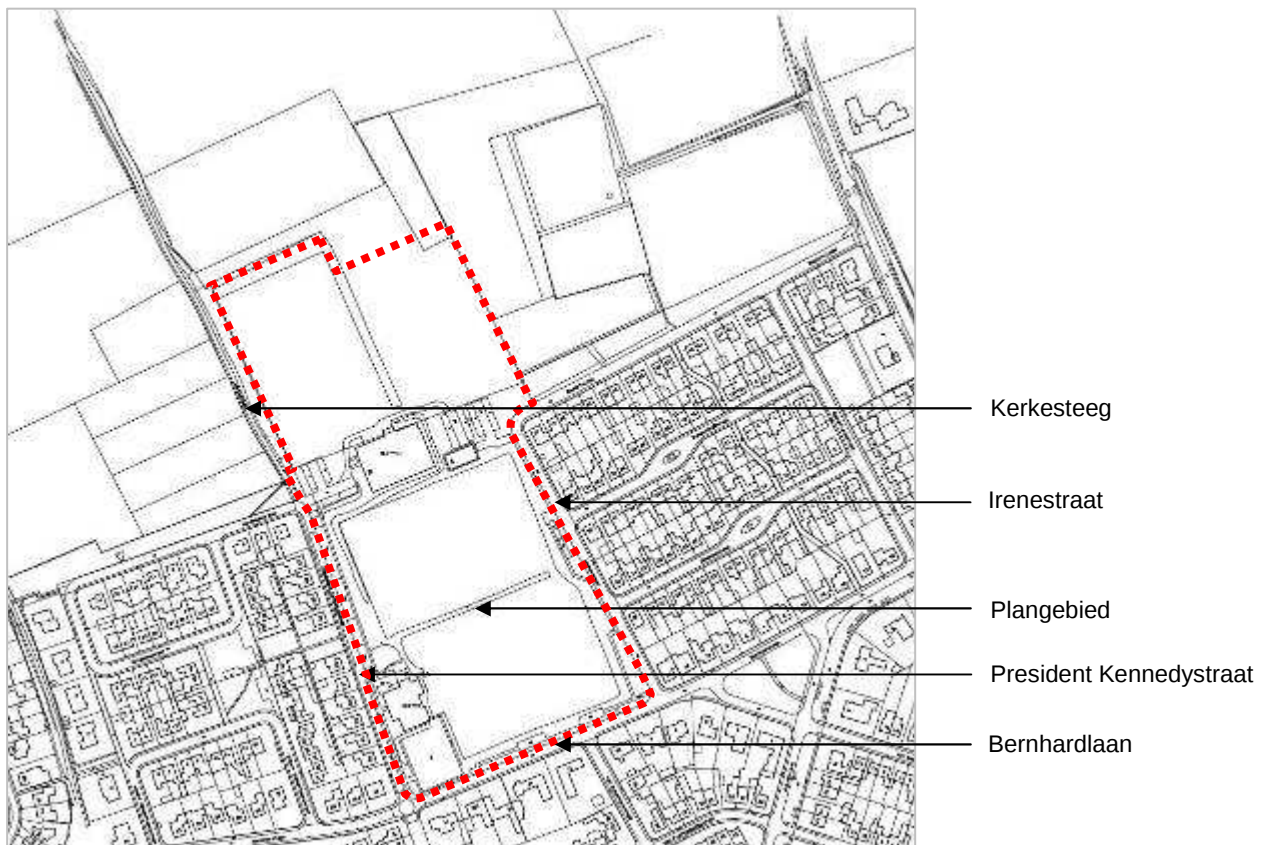
Bijlage 3: Ingediende zienswijzen

Separate bijlagen:

- Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs b.v.
- Natuurverkenning, Croonen Adviseurs b.v.
- Waterparagraaf, CSO Adviesbureau voor Milieu-Onderzoek B.V.
- Bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen, Synthesgra bv.
- Verkennend bodemonderzoek, CSO Adviesbureau voor Milieu-Onderzoek B.V.
- Geluidonderzoek in kader van milieuzonering, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau.
- Wateradvies, Waterschap Roer en Overmaas.



Ligging plangebied



Begrenzing plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De kern Margraten wordt gekenmerkt door een breed aanbod aan gemeenschapsvoorzieningen, onder andere scholen, verenigingen, sportfaciliteiten en een bibliotheek. Echter deze voorzieningen hebben tegenwoordig zowel ruimtelijk als functioneel weinig samenhang, voldoen vaak niet meer aan de eisen van deze tijd en worden, door de gespreide ligging over de kern, niet altijd optimaal benut.

Deze bovengenoemde knelpunten zijn voor de gemeente Margraten aanleiding geweest om te gaan zoeken naar een passende oplossing. Deze oplossing is, na onderzoek en overleg, uiteindelijk gevonden in de realisatie van een multifunctionele accommodatie (MFA) aan de noordzijde van de kern Margraten ter plaatse van sporthal 'De Hoven'.

Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan, maar voldoet in principe wel aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Margraten. De concentratie van voorzieningen op één locatie in een moderne en duurzame huisvesting past bij vooruitstrevend beleid om de vitaliteit van Margraten in de toekomst te blijven garanderen.

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt een juridisch kader geboden voor de gewenste ontwikkeling, een multifunctionele accommodatie.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Margraten. Gemeente Margraten ligt in het Nationaal Landschap Mergelland en grenst aan de zuidkant aan de Rijksgrens met België. Momenteel telt de gemeente ongeveer 13.400 inwoners. De gemeente is in 1982 ontstaan, na samenvoeging van de gemeenten Margraten, Cadier en Keer, Noorbeek, Mheer, Bemelen en Sint Geertruid. Momenteel bestaat de gemeente, naast drieëntwintig gehuchten, uit de volgende negen kernen (dorpen): Margraten, Cadier en Keer, Bemelen, Sint Geertruid, Mheer, Noorbeek, Banholt, Eckelrade en Scheulder.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op een locatie aan de noordzijde van de kern Margraten. De ligging van het plangebied is te zien op nevenstaande afbeelding.

Het plangebied wordt in zuidelijke richting begrensd door de Bernhardlaan. De President Kennedystraat en Kerkesteeg vormen de westelijke begrenzing. In oostelijke richting wordt het plangebied deels begrensd door de Irenestraat (zuidelijk deel) en deels door omliggende wei- en akkerlanden (noordelijk deel). De noordelijke begrenzing bestaat eveneens uit omliggende wei- en akkerlanden.

De plangrens en de namen van de belangrijkste wegen zijn weergegeven op nevenstaande afbeelding.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bestemmingsregels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende toelichting op en de regels van het bestemmingsplan zijn samengevoegd. De verbeelding is separaat bijgevoegd.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde, terwijl tenslotte in hoofdstuk 8 verslag wordt gedaan van de gevoerde procedures.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.



Luchtfoto

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

In de eerste paragraaf volgt een beschrijving van de ruimtelijke structuur. In deze paragraaf wordt gekeken naar de ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuur, verkeerstructuur en groenstructuur. In de tweede paragraaf wordt gekeken naar de functionele structuur.

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in de kern Margraten. Margraten is in de vroege middeleeuwen ontstaan als plateaunederzetting, gesitueerd op de helling van een beekdal. In eerste instantie was de landbouw vrijwel de enige bron van inkomsten. Margraten bestond dan ook uit niet veel meer dan een aantal boerderijen en huizen in lintvormige bebouwing, met een concentratie rond de driesprong Sprinkstraat, Pastoor Brouwersstraat en de Eijkerstraat. Hier lag een driehoekig plein, ook wel aangeduid als 'dries', dat in de Middeleeuwen dienst deed als gemeenschappelijke weide voor het vee en als plaats waar men kon planten, dus men mocht er niet op bouwen. Aan het plein lagen ook de kerk en de waterpomp.

De zojuist beschreven structuur bleef eeuwenlang vrijwel ongewijzigd bestaan. De bouwactiviteiten beperkte zich tot verdichting van de bebouwing langs het historische wegenpatroon. Pas in de eerste helft van de negentiende eeuw kwam enige verandering in de situatie door de aanleg van de Rijksweg Maastricht-Aken (N278). Er ontstond nieuwe bebouwing langs de Rijksweg en vooral langs de wegen vanuit de oude dorpskern naar de Rijksweg.

In de jaren zestig nam de woningbehoefte een zodanige omvang aan, dat voor andere oplossingen is gekozen. Vanaf die tijd zijn zeer rationeel woonbuurten gebouwd, met een strak verkavelingspatroon met daarin plaats voor vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen. In diezelfde tijd vestigden zich ook kleine bedrijven. Ook manifesteerde zich de behoefte aan allerlei locale voorzieningen. Waaronder ook het sportcomplex binnen het plangebied.

2.1.2 Bebouwing

Het plangebied bestaat momenteel voor het grootste deel uit sportvelden, waaronder ook een basketbalveld. De enige bebouwing binnen het plangebied is gesitueerd in de zuidwesthoek en in het verlengde van de Veldekesstraat (zie de luchtfoto op pagina 2).

In de zuidwesthoek staat een gebouw bestaande uit een gymzaal en het clublokaal van voetbalclub RKVVM (Rooms Katholieke Voetbalvereniging Margraten). Dit gebouw bestaat, gezien vanaf de President Kennedystraat, uit twee bouwlagen met plat dak. Vanaf de naastgelegen voetbalvelden wordt slechts een bouwlaag waargenomen.

Dit verschil is terug te voeren op de hogere ligging van de voetbalvelden ten opzichte van de omliggende woonwijk.



Sportkantine gezien vanaf de voetbalvelden



In het verlengde van de Veldekestraat, aan de kant van de President Kennedystraat staat sporthal De Hoven. Deze sporthal is in gebruik door verschillende sportverenigingen. De sporthal bestaat voor het overgrote deel uit twee bouwlagen met plat dak. Alleen de bebouwing aan de voorzijde (entree) bestaat uit een bouwlaag (zie onderstaande afbeelding).



Sporthal De Hoven



In het verlengde van de Veldekestraat, aan de kant van de Irenestraat staat een gebouw dat gebruikt wordt door scoutingvereniging Jeanne D'Arc. Dit gebouw heeft een rechthoekige vorm, bestaat uit een bouwlaag en is voorzien van een kap (zie onderstaande afbeelding).



Gebouw van scouting Jeanne D'Arc

Een groot deel van de bebouwing binnen het plangebied blijft behouden. Het gaat in dit geval om sporthal 'De Hoven' en het gebouw bestaande uit de gymzaal en het clublokaal van voetbalclub RKVVM in de zuidwesthoek van het plangebied. Het is zelfs zo dat de bestaande sporthal wordt opgenomen (geïntegreerd) binnen de nieuw te realiseren bebouwing.

De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen en zijn voorzien van een kap. Kenmerkend is het straatgericht wonen en de plaatsing van de bebouwing in een strakke rooilijn. Zie onderstaande afbeeldingen ter verduidelijking.



Woningen omgeving plangebied

2.1.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt omsloten door de Bernhardlaan, Irenestraat, President Kennedystraat en de Kerkesteeg. Deze wegen liggen, met uitzondering van de Kerkesteeg, binnen de bebouwde kom van Margraten en zijn het best te beschrijven als erftoegangswegen. Met de aantekening dat het plangebied via de President Kennedystraat in directe verbinding staat met het oude dorpshart van Margraten en de Kerkesteeg niet toegankelijk is voor auto's en bromfietsen.

Voor alle wegen in de directe omgeving van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 50 km/h. Het is de bedoeling dat in de toekomst voor deze wegen een maximumsnelheid van 30 km/h gaat gelden.

Opvallend is verder, de vele hoogteverschillen die binnen een korte afstand worden overbrugd. Zie onderstaande afbeelding ter verduidelijking.



Straten in de directe omgeving van het plangebied

De parkeervoorzieningen binnen het plangebied zijn gesitueerd in de directe nabijheid van de beide sporthallen. Sporthal De Hoven heeft de beschikking over twee parkeergelegenheden. Één aan de kant van de Irenestraat en één aan de kant van de President Kennedystraat. De parkeergelegenheid aan de kant van de Irenestraat wordt tevens gebruikt door mensen van scouting Jeanne D'Arc. De gebruikers en bezoekers van de sportkantine/gymzaal in de zuidwesthoek van het plangebied kunnen gebruik maken van parkeerplaatsen langs de President Kennedystraat (zie onderstaande afbeelding).

Door omwonenden wordt nauwelijks gebruik gemaakt van de genoemde parkeervoorzieningen. Dit gezien het veel voorkomen van parkeren op eigen erf.



Parkeervoorzieningen sporthal De Hoven (links) en sportkantine/gymzaal (rechts)

Per openbaar vervoer (bus) is Margraten bereikbaar vanuit de richtingen Maastricht, Gulpen en Valkenburg. Een bushalte ligt aan de President Kennedystraat, op loopafstand van het plangebied.

2.1.4 Groen

Het plangebied is momenteel in gebruik als sportcomplex. Verschillende verenigingen maken gebruik van de vele faciliteiten die aanwezig zijn binnen het terrein. Het grootste deel van het terrein is onverhard en bestaat uit sportvelden. Deze sport(voetbal)velden worden onder andere gebruikt door Rooms Katholieke Voetbalvereniging Margraten.

Opvallend is de ligging van het plangebied op een helling met het hoogste punt aan de kant van de Bernhardlaan. Vanaf hier, gaande naar het noorden, komt het plangebied trapsgewijs steeds lager te liggen. Er zijn in principe drie plateaus aanwezig. Het eerste (hoogste) plateau betreft het meest zuidelijk gelegen sportveld voorzien van hoge stadionlampen met daarbij ook het clublokaal annex gymzaal. Het tweede plateau wordt gevormd door het daarboven gelegen sportveld. Sporthal De Hoven en het ten noorden daarvan gelegen sportveld liggen op het derde (laagste) plateau. De verschillende plateaus worden van elkaar gescheiden door lange stroken struiken en bomen. Deze houtsingels vormen een prominent element in het totale plangebied. Ze lopen als groene aderen door het terrein en vormen met elkaar een netwerk. Ook de randen van het plangebied zijn voorzien van houtsingels.



Houtsingels als aderen door het plangebied

Het buitengebied ten noorden van het plangebied is een overwegend groot-schalig landbouwgebied. In het gebied liggen een aantal soortenrijke holle wegen en oude veldwegen.



Het open buitengebied ten noorden van het plangebied

2.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Margraten en is momenteel te beschouwen als sportcomplex. Veel verschillende sportverenigingen maken gebruik van de aanwezige faciliteiten, waaronder een sporthal (De Hoven), sportvelden en het clublokaal van RKVVM.

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van woningen, liggend in een groene omgeving. Een uitzondering hierop vormt het tankstation gelegen aan de Eijkerweg.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en het beoogde initiatief.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Hierbij wil het Rijk zich niet meer met alles bemoeien, maar strategisch op hoofdlijnen sturen. Onder het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet' hebben decentrale overheden (provincies en gemeenten) meer ruimte gekregen om hun eigen weg te gaan. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Met andere woorden: het Rijk legt meer de nadruk op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'.

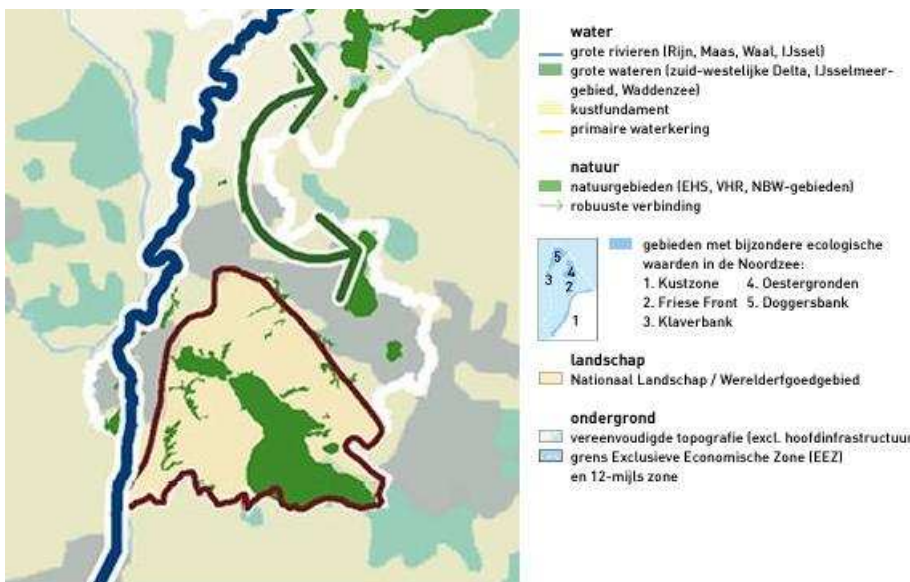
In de Nota Ruimte zijn uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Deze (algemene) basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

Een belangrijke generieke regel is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat hierbij voorop.

Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten.

De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Behalve generieke regels, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden, creëert het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang, de Nationaal Ruimtelijke Hoofdstructuur, ook waarborgen om die te kunnen behouden en ontwikkelen. De Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur omvat gebieden en netwerken, die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Voor deze elementen draagt het rijk dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Ze staan voor complexe en/of kostbare opgaven die rijksbemoeienis noodzakelijk maken. Het gaat in de stedelijke sfeer om elementen en opgaven, die voortkomen uit ontwikkelingen met betrekking tot de economie, de infrastructuur en de verstedelijking en uit het onderlinge verband van deze drie ruimtevragende functies. In de meer landelijke gebieden gaat het om elementen en opgaven, die voortkomen uit waarden en ontwikkelingen met betrekking tot water, natuur, cultuurhistorie en landschap.



Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: water, natuur, landschap

Het Zuid-Limburgse Heuvelland is aangewezen als Nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke- en cultuurhistorische kwaliteiten. Deze landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten moeten behouden blijven, duurzaam beheerd worden en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis toenemen. Binnen de nationale landschappen is ruimtelijke ontwikkeling mogelijk, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits-regime). De kernkwaliteiten van het nationaal landschap Heuvelland betreffen het schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en het reliëf.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een multifunctionele accommodatie. Deze ontwikkeling vindt plaats te midden van bestaande bebouwing, aan de noordkant van de kern. Het plangebied is in de huidige situatie al deels bebouwd. In de nieuwe situatie wordt hieromheen gebouwd.

Met nieuwbouw wordt de uitstraling van de bestaande bebouwing (Sporthal 'De Hoven') verbeterd. Het omliggende groen wordt hierbij zoveel mogelijk behouden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006)

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL 2006) vastgesteld. POL 2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch- en welzijnsbeleid.

POL 2006 is vormgegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

POL 2006 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 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. Een belangrijke beleidsopgave, die hierop aansluit, vormt de bescherming van de natuurlijke kwaliteiten. Daartoe zijn voor de gehele provincie de volgende vier raamwerken in kaart gebracht:

- het kristallen raamwerk;
- het groene raamwerk;
- het blauwe raamwerk;
- het bronzen raamwerk.

In het kristallen raamwerk staat de milieukwaliteit, met name de aspecten geluid, geur, veiligheid, luchtkwaliteit, water en bodem, centraal. Hierbij valt het plangebied binnen bodembeschermingsgebied 'Mergelland' en grondwaterbeschermingsgebied 'De Tombe'. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Het groene raamwerk richt zich op behoud/versterking van verscheidenheid (diversiteit in soorten en ecosystemen) en natuurlijkheid (volledige ecosystemen). Tot het groene raamwerk behoren bos en natuurgebieden, ecologische ontwikkelingszones en ecologische verbindingzones. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen van dergelijke gebieden.

Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd. Doel is onder andere het tegengaan van wateroverlast en erosie alsmede verdroging. Onderdeel van het blauwe raamwerk zijn onder meer de hydrologisch gevoelige natuurgebieden, (beek)dalen en laagtes buiten het Maasdal en infiltratiegebieden. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen van dergelijke gebieden.

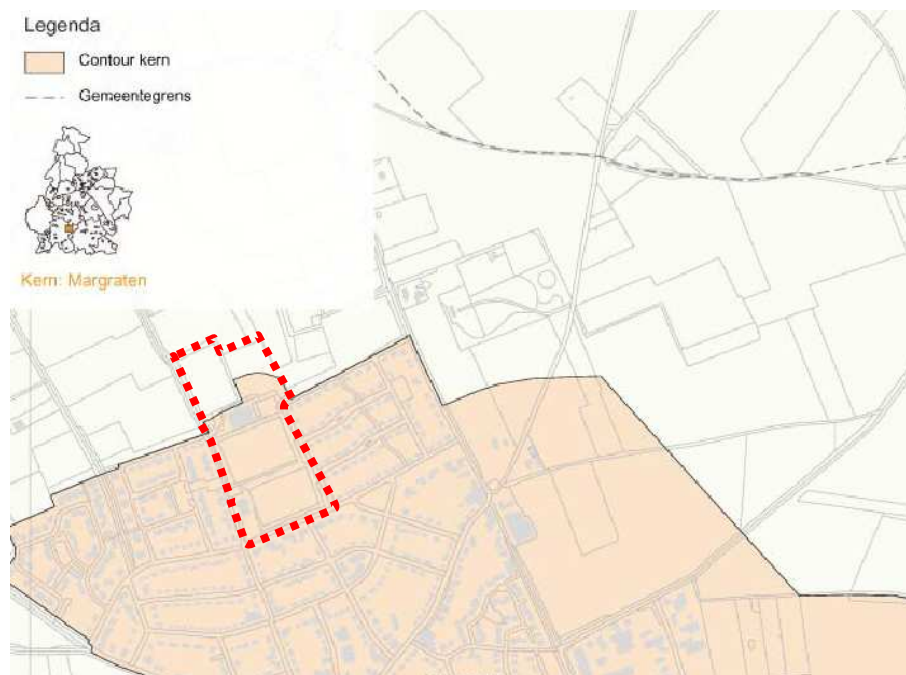
Het bronzen raamwerk richt zich op aardkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Binnen dit raamwerk is de directe omgeving van het plangebied aangewezen als gebied met veelal een gemiddelde tot hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbinnen reeds de nodige archeologische monumenten aanwezig zijn. In hoofdstuk 5 wordt hier nader naar gekeken.

Op een lager profiel is er behoefte aan nadere nuancering en detaillering. Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Margraten en valt binnen het perspectief 'Plattelandskern (P6)' en voor een klein deel ook binnen de perspectieven 'Ruimte voor veerkrachtig watersystemen (P3)' en 'Vitaal landelijk gebied (P4)'. Zie bovenstaande afbeelding ter verduidelijking.



Perspectieven

Op basis van de POL-aanvulling Contourenbeleid (2005) wordt rondom elke plattelandskern een (verbale) contour vastgelegd. Rode ontwikkelingen, zoals woningbouw, dienen in beginsel binnen de contouren (dus binnen de woonkernen) plaats te vinden.



Contour van kern Margraten

Het is mogelijk om bebouwing aansluitend aan de contour dan wel in linten en clusters buiten de contour (dus in het buitengebied) te bouwen. Belangrijkste voorwaarden hiervoor is het realiseren van kwaliteit op de plek zelf en/of in breder verband.

Het planvoornemen betreft de realisatie van een multifunctionele accommodatie aan de noordzijde van de kern Margraten. De nieuw op te richten bebouwing valt binnen de contour van de kern Margraten. Hiermee voldoet de beoogde ontwikkeling aan het contourenbeleid van provincie Limburg. Het is, zoals hierboven aangegeven, mogelijk nieuwe bebouwing te bouwen binnen de aangegeven contour.

3.2.2 Handreiking ruimtelijke ontwikkeling

De provincie is sinds 2003 bezig om de juiste randvoorwaarden te creëren voor een succesvolle toepassing van ontwikkelingsplanologie. Rode draad is dat niet de regels maar de doelen centraal staan en er flexibiliteit en ruimte voor maatwerk ontstaat. In aansluiting hierop werd in juni 2004 de oude nota 'Handleiding Bestemmingsplannen' vervangen door een nieuwe 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling'. Op 25 oktober 2005 is door Gedeputeerde Staten een nieuwe geactualiseerde versie van de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling' vastgesteld. De nieuwe Handreiking is in werking getreden op 11 november 2005.

De nota Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg behandelt alle onderwerpen die vanuit het Rijks- en provinciale beleid voor ruimtelijke ordening, milieu, bodem, waterhuishouding, mobiliteit, welzijn en economie relevant zijn voor ruimtelijke plannen van gemeenten. Doel van deze handreiking is:

- een hulpmiddel bij het toepassen van een ontwikkelingsgerichte aansturing van de ruimtelijke ordening, die gericht is op kwaliteit;
- ruimte te bieden aan gemeenten voor eigen afwegingen;
- het bieden van een beoordelingskader voor ruimtelijke plannen.

De rol van de provincie is hierbij ontwikkelingsgericht, selectief en integraal. De gemeenten zullen hierbij meer eigen beleid ontwikkelen. Het POL blijft een belangrijk toetsingskader.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Onderwijs- en welzijnsbeleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van onderwijs en welzijn is breed en veelomvattend. Bij het onderwijsbeleid in de gemeente zijn de scholen, de gemeente en de ouders van de leerlingen –ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid– betrokken. De verantwoordelijkheid van het rijk is in de afgelopen periode grotendeels naar de gemeenten verschoven, waardoor de scholen een grotere autonomie hebben gekregen. Vandaar is het van belang dat gemeenten en schoolbesturen in overleg met elkaar tot overeenstemming komen, waarbij een grote waarde moet worden gehecht aan de betrokkenheid van de ouders bij het schoolgebeuren. De scholen zijn immers meer dan alleen leerinstituten, omdat ze een steeds belangrijkere plaats innemen in de opvoeding en ontwikkeling van het kind.

De gemeente maakt zich sterk voor de ontwikkeling van de basisscholen tot brede scholen. Vrijkomende lokalen van scholen kunnen daartoe multifunctioneel worden gebruikt.

Er wordt naar gestreefd de huidige basisscholen binnen de gemeente te handhaven met dien verstande, dat het niet volledig uitgesloten dient te worden, dat het dalend verloop van het inwoneraantal en van het aantal (schoolgaande) kinderen het op een gegeven moment onvermijdelijk maken een school te sluiten.

Het beleid ten aanzien van welzijn is er op gericht om zowel jongeren, jonge gezinnen alsook ouderen in de gemeente te behouden. Van belang is het versterken van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in de dorpen. De sterk groeiende groep oudere inwoners moet aangenaam kunnen blijven wonen en het leefklimaat moet bijdragen tot een goede kwaliteit van hun leven. Cultuur en sport zijn daarvoor mede van belang. Als gevolg van de vergrijzing van de inwoners zal de behoefte aan vrijwilligers in de komende tijd belangrijk toenemen.

Het beleid ten aanzien van welzijn en onderwijs is onder andere verwoord in de volgende beleidsnota's:

- Beleidsplan Educatie Maastricht/Mergelland;
- Handhavingsprotocol kwaliteit kinderopvang;
- Cultuurnota 2005-2008;
- Nota sport en bewegen.

Het onderhavige planvoornemen past binnen het gestelde in deze beleidsnota's.

3.3.2 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Margraten' van de gemeente Margraten. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 03-07-2007 door de gemeenteraad en heeft rechtskracht verkregen na het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van 29-01-2008. Voor het plangebied vigeert de bestemming 'Recreatieve doeleinden: sportvoorzieningen'. Binnen deze bestemming is de voorgestelde ontwikkeling niet mogelijk. Er wordt afgeweken van de binnen het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksmogelijkheden. Met andere woorden het planvoornemen stemt niet overeen met de vigerende bestemming.

4 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk volgt de beschrijving van de beoogde ontwikkeling. Basis van deze planbeschrijving vormen het 'Programma van uitgangspunten MFA Margraten' (Brink Groep, 2 februari 2009) en het in voorbereiding zijnde bouwkundige ontwerp van DMV Architecten (27 februari 2009).

4.1 Algemeen

Het planvoornemen bestaat uit de bouw van een multifunctionele accommodatie in de directe nabijheid van/aansluitend aan sporthal 'De Hoven'. Dit planvoornemen om voorzieningen te concentreren op één locatie in een moderne en duurzame huisvesting past bij vooruitstrevend beleid om de vitaliteit van Margraten in de toekomst te blijven garanderen.

De volgende instellingen/deelnemers zullen in ieder geval onderdak vinden in de multifunctionele accommodatie:

- Stichting Katholiek Onderwijs Mergelland (basisschool Maurice Rose);
Peuterspeelzaal Humpie Dumpie;
- Stichting Heuvelland Bibliotheken (Bibliotheek Margraten);
- Gemeenschapshuis Oos Heim;
- Verenigingen Kern Margraten;
- Stichting Lokale Omroep Margraten.

Op 17 maart 2009 hebben de gemeente en bovenstaande instellingen het Programma van Uitgangspunten voor de MFA ondertekend.

4.2 Ruimtebehoefte

4.2.1 Bebouwing

Het hoofddoel van de multifunctionele accommodatie is tweeledig. Enerzijds wordt beoogd de samenwerking tussen participerende organisaties te versterken. De MFA is meer dan alleen een verzameling van ruimten die door verschillende participanten worden gebruikt. Anderzijds wordt effectief, efficiënt en multifunctioneel ruimtegebruik nagestreefd. De participanten en gebruikers kunnen -binnen bepaalde afspraken- gebruik maken van elkaars mogelijkheden en elkaars ruimten. Hiertoe zijn de verschillende ruimten en functies te verdelen in de volgende vier zones:

- gezamenlijk;
- multifunctioneel;
- individueel;
- ondersteunend.

De gezamenlijke zone is open en uitnodigend voor ontmoeting, ontvangst en informatievoorziening. De voorzieningen en bijbehorende ruimten behoren aan geen van de primaire participanten afzonderlijk toe, maar worden door partijen gezamenlijk gebruikt. Ook derden kunnen van deze zones gebruik maken.

Het gaat in dit geval onder andere om een ontvangst- en foyerruimte, garderobe, receptie, bar/keuken, kantoor- en vergaderruimte en meerdere zalen. In totaliteit beslaan de gezamenlijke ruimten een bruto vloeroppervlak van circa 1.000 m².

De individuele ruimten zijn specifiek ingericht en worden in principe niet voor medegebruik ingezet. In deze ruimten zal de eigen identiteit van de participanten zichtbaar zijn. Te denken valt aan de opname-/studioruimte van RTV Mergelland. In totaliteit beslaan de individuele ruimten een bruto vloeroppervlak van circa 120 m².

In ruimten met een multifunctioneel karakter ligt het primaat bij één participant maar ook anderen kunnen er gebruik van maken, maar dan wel 'op afspraak' en onder bepaalde 'voorwaarden'. Onder de multifunctionele ruimten vallen de basisschool, peuterspeelzaal en bibliotheek. In totaliteit beslaan de multifunctionele ruimten een bruto vloeroppervlak van circa 2.450 m².

Naast de gezamenlijke, individuele en multifunctionele ruimten wordt de MFA ook voorzien van ondersteunende ruimten. Hieronder vallen onder andere berg-/opslagruimten en sanitair. In totaliteit beslaan de ondersteunende ruimten een bruto vloeroppervlak van circa 425 m².

Uiteindelijk is voor de totale bebouwing een netto vloeroppervlak geraamd van circa 3.100 m². Deze oppervlakte heeft betrekking op de nieuw te realiseren bebouwing. De bestaande sporthal 'De Hoven' is niet meegenomen.

4.2.2 Buitenterrein

Naast de benodigde ruimtebehoefte aan bebouwing is ook gekeken naar de ruimtebehoefte voor het buitenterrein. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in speelterreinen, parkeergelegenheden, fietsenstallingen, enz.

Het totaal benodigd oppervlak aan speelterreinen is geraamd op circa 750 m². Voor parkeren is een oppervlak van circa 2.350 m² berekend. Hierbij is uitgegaan van een kiss-and-drive-strook, zone 'kort' parkeren en circa 100 parkeerplaatsen. De fietsenstallingen beslaan een oppervlakte van circa 275 m².

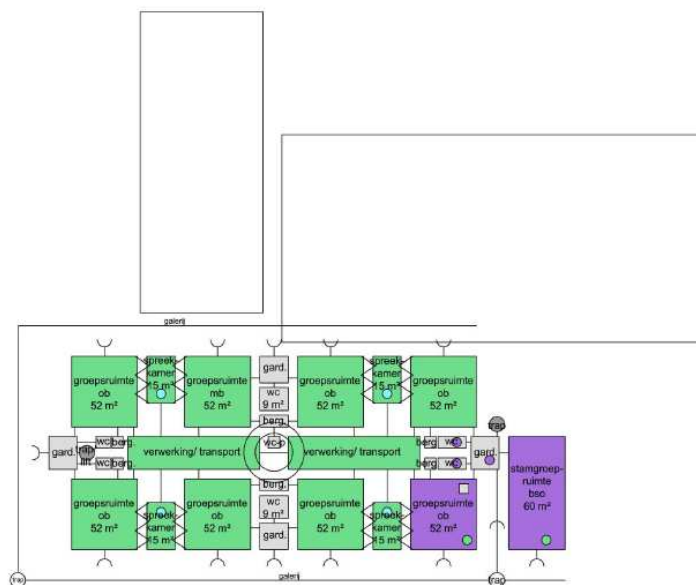
Uiteindelijk is voor het totale buitenterrein een oppervlak geraamd van circa 3.400 m².

4.3 Ontwerp

4.3.1 Bebouwing

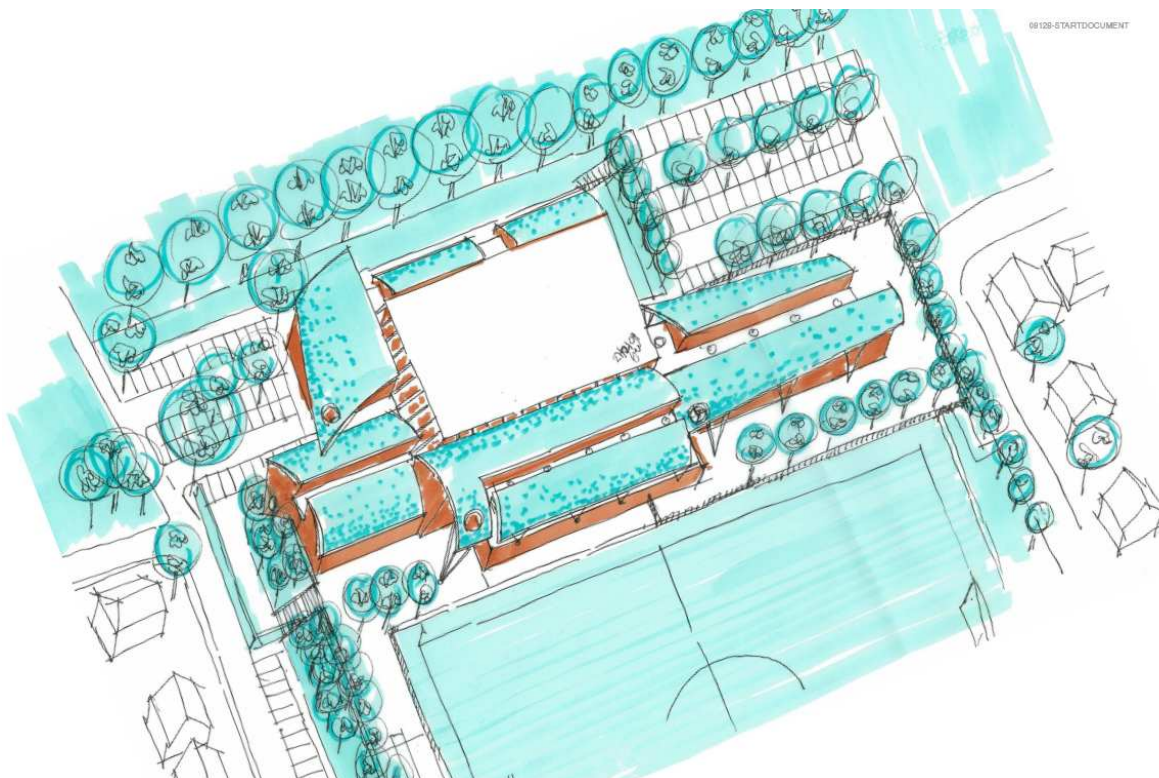
Op basis van de gedefinieerde ruimtebehoefte voor de multifunctionele accommodatie is tevens gekeken naar een mogelijke verdeling van de functies/ruimten binnen een gebouw. Hierbij wordt uitgegaan van een compact gebouw over drie niveaus. Opvallend aan het ontwerp is het niveauverschil in de verschillende toegangen tot het gebouw. Dit niveauverschil is terug te voeren op de in paragraaf 2.2.4 genoemde plateaus.

Het eerste niveau (nivo 0) ligt gelijk met het niveau van de bestaande sporthal. Op dit niveau liggen onder andere de toegangen van verschillende (repetitie)zalen en de opnamestudio van RTV Mergelland.

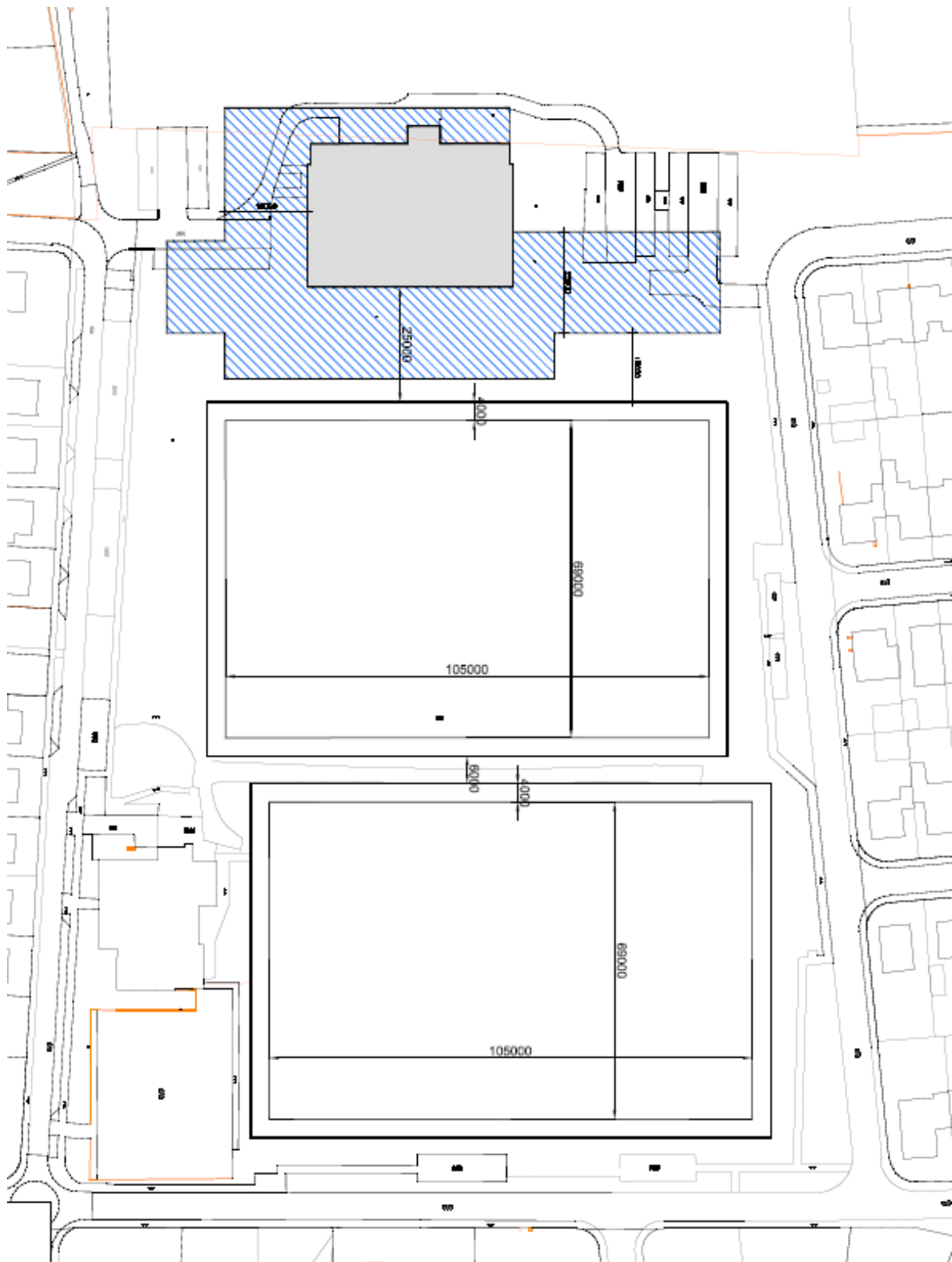


Plattegrond Nivo 2, DMV Architecten

Op het laatste niveau (nivo 2) komt een groepsruimte voor de midden-/bovenbouw van basisschool Maurice Rose. Hierbij wordt slechts een klein deel van het gehele gebouw voorzien van een extra bouwlaag (niveau).



Schets van de beoogde ontwikkeling, DMV Architecten



Situering van de nieuwe bebouwing, DMV Architecten

4.3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Ten aanzien van de multifunctionele accommodatie is door DHV in september 2008 een verkeersstudie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de President Kennedystraat, Bernhardlaan, Irenestraat en Eynattenstraat de belangrijkste wegen zijn voor de afwikkeling van het bestemmingsverkeer.

Bij een multifunctionele accommodatie is vaak sprake van drukke momenten van verschillende verkeersbewegingen. In de directe nabijheid van het MFA komen alle stromen samen. Dit kan tot conflicten leiden en soms tot verkeersonveilige situaties. Structuur in de verkeersstromen en gedragsregels kunnen bijdragen aan een hogere verkeersveiligheid tijdens deze momenten. Voorzieningen die in de directe omgeving aanwezig (zouden moeten) zijn en waar gebruik van wordt gemaakt, zijn:

- in-/uitgangen;
- parkeerplaatsen;
- fietsenstalling;
- oOversteekvoorzieningen.

Daarnaast gaat een verkeersveilige omgeving uit van een aantal onderdelen die bijdragen aan deze verkeersveiligheid:

- 1 het zoveel mogelijk scheiden van de stromen auto, fiets en voetgangers;
- 2 zorgen voor voldoende overzicht op oversteeklocaties vanuit het oogpunt van kinderen;
- 3 zorgen voor zo direct en logisch mogelijke oversteeklocaties;
- 4 haakse parkeervakken niet toepassen bij gemengd gebruik van de straat;
- 5 zorgen dat de schoolomgeving voor weggebruikers als zodanig herkenbaar is;
- 6 zorgen voor voldoende wachtruimte voor ouders;
- 7 maken van afspraken aangaande gedrag voor alle betrokkenen en zorgen voor continuïteit in deze communicatie;
- 8 zorgen voor gerichte handhaving.

In de verkeersstudie van DHV is aangegeven dat de locatie via meerdere wegen en ingangen bereikbaar moet zijn. Alle verkeersbewegingen in de Pres. Kennedystraat laten plaatsvinden is niet aan te raden. In aansluiting hierop is er voor gekozen de President Kennedystraat en de Irenestraat te gebruiken ter ontsluiting van het MFA. Hierdoor zal ook de verkeersafwikkeling gespreid plaatsvinden over enerzijds de President Kennedystraat en anderzijds de Irenestraat. De toename van de verkeersafwikkeling is bepaald door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau middels het geluidonderzoek in kader van milieuzonering. Dit onderzoek wordt behandeld in paragraaf 5.5.

Parkeren

Het plan beoogt de bouw van een multifunctionele accommodatie. Om parkeerproblemen te voorkomen dient bij de multifunctionele accommodatie voldoende parkeergelegenheid te worden geboden. Hieronder wordt op basis van parkeerkencijfers uit het ASVV 2004 (CROW), gecijferd hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn ten behoeve van de nieuwe functies in het plangebied. De vraag naar parkeerplaatsen wordt bepaald door:

- de locatie van de functie;
- het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen.

Uit parkeerstudies blijkt dat functies in centra een lagere parkeervraag hebben dan functies van dezelfde aard elders in de bebouwde kom.

Dit komt door het aanbod en de kwaliteit van andere vervoerswijzen, met name het openbaar vervoer in het centrum. Op een locatie buiten het centrum is het aanbod van alternatieve vervoerswijzen veelal lager en de kwaliteit ervan minder. Hierdoor komen gebruikers juist eerder met de auto naar een functie. Deze bevinding is aanleiding geweest om de parkeerkencijfers te onderscheiden naar stedelijke zone. Voor de parkeerkencijfers wordt onderscheid gemaakt naar:

- centrum;
- schil/overloopgebied;
- rest bebouwde kom.

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Margraten en valt dan ook onder de stedelijke zone: Rest bebouwde kom.

Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. Er worden vijf stedelijkheidsgraden onderscheiden. Het plangebied valt tot de categorie 'matig stedelijk'.

Op basis van de ligging van het plangebied aan de rand van de kern Margraten (rest bebouwde kom) met een stedelijkheidsgraad van 'matig stedelijk' wordt uitgegaan van de navolgende parkeervraag.

Tabel 1: Parkeervraag			
soort/categorie	aantal/omvang	parkeernorm*	behoefte
Basisschool	15 leslokalen	1,0 pp per leslokaal	15
Kinderdagverblijf	2 arbeidsplaatsen	0,8 pp per arbeidsplaats	1,6
Peuterspeelzaal	2 arbeidsplaatsen	0,8 pp per arbeidsplaats	1,6
Bibliotheek	330 m ² bvo	1,2 pp per 100 m ² bvo	4,0
RTV Mergelland (kantoor zonder baliefunctie)	120 m ² bvo	1,7 pp per 100 m ² bvo	2,0
Zalen (bioscoop/theater/schouwburg)	350 zitplaatsen	0,3 pp per zitplaats	105
Verenigingsruimte	425 m ² bvo	1,0 pp per 100 m ² bvo	4,3
Sporthal	1.000 m ² bvo	2,5 pp per 100 m ² bvo	25
Totaal behoefte			158,5
*) parkeernorm volgens de ASVV 2004			

De vraag naar parkeerplaatsen van verschillende functies valt veelal niet samen in de tijd. Scholieren zijn er vooral doordeweeks overdag aanwezig, terwijl verenigingen vooral in de avonduren gebruik maken van de faciliteiten. Openbare parkeerplaatsen op straat kunnen verdeeld over de dag en week door verschillende soorten parkeerders gebruikt worden. Door dit zogenaamde dubbelgebruik is het niet noodzakelijk om rekening te houden met de maximale parkeervraag van de afzonderlijke functies, maar slechts met een deel hiervan. De mogelijkheid tot dubbelgebruik hangt af van de mate waarin de capaciteit toegankelijk is voor de diverse functies. Een privégarage achter een slagboom biedt minder mogelijkheden voor dubbelgebruik dan openbare parkeerplaatsen die voor een ieder toegankelijk zijn.

Tabel 2: Aanwezigheidspercentages*							
soort/categorie	werkdag (overdag)	werkdag (middag)	werkdag (avond)	koopavond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Basisschool	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Kinderdagopvang	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Peuterspeelzaal	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Bibliotheek	30%	70%	100%	70%	75%	0%	0%
RTV Mergelland	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Zalen	15%	30%	90%	90%	60%	100%	60%
Verenigingsruimte	10%	40%	100%	100%	60%	90%	25%
Sporthal	30%	50%	100%	90%	100%	90%	85%
*) aanwezigheidspercentages op basis van CROW publicatie 182							

Tabel 3: Parkeervraag op basis van aanwezigheidspercentages							
soort/categorie	werkdag (overdag)	werkdag (middag)	werkdag (avond)	koopavond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Basisschool	15	15	0	0	0	0	0
Kinderdagopvang	1,6	1,6	1,6	0	0	0	0
Peuterspeelzaal	1,6	1,6	0	0	0	0	0
Bibliotheek	1,2	2,8	4	2,8	3	0	0
RTV Mergelland	2	2	2	2	2	2	2
Zalen	15,75	31,5	94,5	94,5	63	105	63
Verenigingsruimte	0,4	1,7	4,3	4,3	2,6	3,9	1,1
Sporthal	7,5	12,5	25	22,5	25	22,5	21,3
Totaal behoefte	45,1	68,7	131,4	126,1	95,6	133,4	87,4

Uit de parkeerberekening blijkt dat voor de multifunctionele accommodatie (inclusief de bestaande sporthal) 134 parkeerplaatsen benodigd zijn. Deze parkeerplaatsen worden aangelegd op twee grote parkeerterreinen. Een parkeerterrein komt te liggen aan de kant van de Irenestraat en een parkeerterrein is te bereiken via de President Kennedylaan. In het ontwerp zijn 150 parkeerplaatsen voorzien, waarmee de parkeerbehoefte volledig binnen de plangrenzen kan worden opgevangen. Derhalve zal de parkeerdruk in omliggende woonstraten niet toenemen. Daarnaast is er langs de President Kennedylaan extra parkeerruimte in de vorm van parkeervakken haaks op de weg.

4.4 Vertaling in bestemmingsplan

Ten tijde van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan was er nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig/architectonisch plan. Met dit bestemmingsplan worden daarom 'slechts' de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgelegd. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden zijn naar voren gekomen uit analyse van de bestaande ruimtelijk-functionele situatie van het plangebied en de omgeving (zie hoofdstuk 2), de inventarisatie van bestaande relevant beleid (zie hoofdstuk 3), het behoefteonderzoek (zie hoofdstuk 4) en de uitkomst van de diverse uitgevoerde onderzoeken (zie hoofdstuk 5).

Binnen het plangebied zijn twee bestemmingen opgenomen: 'Sport' en 'Maatschappelijk'. De bestaande sportvelden hebben de bestemming 'Sport' gekregen. De huidige gymzaal en het clublokaal van RKVVM in het zuiden van het plangebied blijven behouden, daarom is ter plaatse van het gebouw een bouwvlak opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Buiten dit bouwvlak kan niet worden gebouwd met uitzondering van kleine gebouwen ten behoeve van bijvoorbeeld opslag van materialen.

Ter plaatse van de nieuwe MFA is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen met daaraan gekoppeld hoogtematen en een bebouwingspercentage. Het bouwvlak is zo gesitueerd dat de bestaande groenstructuren behouden blijven. Dit komt voort uit het flora & fauna onderzoek en vormt een zeer belangrijk uitgangspunt voor het plan. Daarnaast maakt de bestaande sporthal 'De Hoven' onderdeel uit van de nieuwe bebouwing. Deze sporthal blijft behouden.

5 PLANOLOGISCHE (MILIEUKUNDIGE) ASPECTEN

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen niet alleen uit beleidsmatig en ruimtelijk/functioneel oogpunt haalbaar zijn, maar ook vanuit verschillende planologische (milieukundige) aspecten toelaatbaar zijn. In dit hoofdstuk worden de volgende planologische aspecten nader in beeld gebracht: bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, hinderlijke bedrijvigheid, water, flora en fauna en archeologie. Verder wordt aandacht geschonken aan de ligging van kabels en leidingen.

5.1 Bodem

Ter plaatse van het plangebied is in februari 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door CSO Adviesbureau voor Milieu-Onderzoek B.V. (zie de separate bijlagen). Dit onderzoek leverde de volgende resultaten:

Zintuiglijk is plaatselijk in de ondergrond baksteenpuin waargenomen. Ter plaatse van het achterste terreindeel is analytisch in de bovengrond een tot boven de streefwaarde verhoogd gehalte aan cadmium aangetoond. Ter plaatse van de parkeerplaats aan de President Kennedystraat zijn bij een boring tot boven de streefwaarde verhoogde gehalten aan nikkel, kobalt, PAK en minerale olie aangetoond. De overige onderzochte parameters in de boven- en ondergrond zijn ten opzichte van de streefwaarde niet verhoogd. De gehalten aan minerale olie en PAK liggen boven de bijbehorende achtergrondgrenswaarden zoals vastgesteld in het bodembeheerplan Margraten en de maximale waarden Wonen uit het Besluit bodemkwaliteit. Naar aanleiding hiervan is een doelmatigheidstoets uitgevoerd. Een doelmatigheidstoets zal moeten uitwijzen of verwijdering van de verontreiniging doelmatig wordt geacht. In dit geval is gebleken dat het saneren van de lichte verontreinigingen niet doelmatig is. Het betreft hier een spot.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen belemmeringen voor de realisatie van de nieuwe multifunctionele accommodatie. Voor het bouwrijp maken van de locatie zijn geen relevante extra kosten te verwachten. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat eventueel af te voeren grond licht verontreinigd is en zodoende niet zonder beperkingen elders toepasbaar is.

5.2 Geluid

In voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van een multifunctionele accommodatie mogelijk gemaakt. De locatie is gelegen in de onderzoekszone van de President Kennedystraat, Bernhardlaan, Veldekestraat, Albert Schweitzerstraat, Sebastiaanstraat en Beatrixlaan/Irenestraat.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van geluidgevoelige bebouwing binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Voor de eerder genoemde wegen zijn deze uitzonderingen niet van toepassing.

Het akoestisch onderzoek, dat als separate bijlage is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarde wordt voldaan moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen te realiseren zijn.

Bij de berekening van de geluidsbelasting is uitgegaan van verkeersintensiteiten. De verkeersintensiteiten van de President Kennedystraat en Bernhardlaan, bestaande uit etmaalintensiteiten voor het jaar 2012, zijn afkomstig uit het rapport: Een verkeersstructuur met toekomst, DHV B.V. van mei 2008 (kenmerk: LI20081617). In verband met het niet voorhanden zijn van verdelingen naar dag-, avond- en nachtuur-intensiteiten en naar de verschillende motorvoertuigencategorieën zijn voor deze gegevens gemiddelde percentages aangehouden. De intensiteiten zijn opgehoogd met een gemiddelde jaarlijkse groei van 2% naar het horizonjaar 2019. Omdat van de Veldekestraat, Albert Schweitzerstraat, Sebastiaanstraat en Beatrixlaan/Irenestraat geen verkeersintensiteiten voorhanden zijn, zijn voor deze wegen een aanname gedaan van 500 motorvoertuigen per etmaal.

Vanwege de President Kennedystraat, Bernhardlaan, Veldekestraat, Albert Schweitzerstraat, Sebastiaanstraat en Beatrixlaan/Irenestraat voldoet de te projecteren geluidgevoelige bebouwing aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 48 dB.

De geluidgevoelige bebouwing voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie van de geluidgevoelige bebouwing.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vaak ook voor de ruimtelijke ordening. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Risicovolle inrichtingen

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) worden risicovolle inrichtingen, waaronder lpg-tankstations, benoemd. Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het PR) moeten worden aangehouden of in welk gebied (voor het GR) nader onderzoek moet worden gedaan.

In de omgeving van de multifunctionele accommodatie zijn geen risicovolle bedrijven gevestigd. Voorliggend bestemmingsplan maakt ook geen nieuwvestiging van dergelijke bedrijven mogelijk.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's.

Deze atlassen zijn begin 2006 geactualiseerd. De conclusies zijn samengevat in de 'Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen'. Momenteel wordt door de overheid gewerkt aan een landelijk Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij voor risicovol transport over de weg, over het spoor en over het water een koppeling wordt gelegd tussen vervoersbelangen en ruimtelijke ordening.

In de omgeving van de multifunctionele accommodatie zijn géén transportassen gelegen.

Leidingen

Aan buisleidingen waardoor transport van (aard)gas en brandbare vloeistoffen plaatsvindt, zijn externe veiligheidsrisico's verbonden. In diverse (verouderde) circulaires zijn hiervoor veiligheids- en toetsafstanden vastgelegd. Er wordt thans gewerkt aan nieuwe afstanden, die worden vastgelegd in een AMvB Buisleidingen.

Ten noorden van de multifunctionele accommodatie ligt een oliepipleiding van defensie (K1, diameter 10 inch, druk 80 bar). Anticiperend op de toekomstige situatie (AMvB Buisleidingen) zal de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar voor K1-leidingen 13 meter zijn (10 inch leiding, 80 bar). Voor K1-leidingen wordt het aantal van 10 slachtoffers niet gehaald voor dichtheden tot 255 personen per hectare buiten de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar (36 inch leiding, 100 bar). Er is in deze gevallen dus geen sprake van groepsrisico.

Bij het falen van een leiding zijn twee uitstromingsscenario's te onderscheiden. Deze scenario's zijn 'breuk' en 'lek'. Bij scenario 'breuk' wordt voor K1-vloeistoffen aangenomen dat er bij een incident altijd ontsteking optreedt. Er is een kans op direct ontsteken en een kans op vertraagd ontsteken. Directe ontsteking leidt tot een fakkel en een plasbrand. De vertraagde ontsteking leidt alleen tot een vertraagde plasbrand, met de bijbehorende warmtestralingseffecten. Het scenario met de vertraagde plasbrand is, gezien de kansbijdrage van 0,935, bepalend voor de ligging van de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar. De ligging van deze contour komt, bij de veronderstelde ontstekingskans, vrijwel overeen met de maximale straal van de plas.

De effecten van een ontstoken plasbrand zijn uit te drukken in hittebelasting in kW/m². Voor de omvang van de hittestralingcontouren, geldt:

- 10 kW/m² (dodelijk letsel bij brand (1% letaliteit) 1,8 x de plasdiameter en
- 3 kW/m² (schade aan lichamelijke gezondheid) 2,8 x de plasdiameter.

Uitgaande van een straal van de plas van 11 meter (2 meter kleiner dan de nieuwe plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar) betekent dit effectafstanden voor 10 en 3 kW/m² van respectievelijk circa 39,6 en 61,6 meter. De multifunctionele accommodatie ligt niet binnen deze afstand, de afstand tussen de leiding en de multifunctionele accommodatie betreft zelfs circa 85 meter. Er bestaat daarom geen belemmering voor de ontwikkeling van de Multifunctionele accommodatie.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw is het begrip 'niet in betekende mate': voor projecten die slechts in beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

Ten gevolge van de realisering van de multifunctionele accommodatie zal het aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen toenemen. Op dit moment is nog onduidelijk hoe groot de toename zal zijn. Het is daarom niet mogelijk om te bepalen of de ontwikkeling al dan niet 'in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Voor de realisering van de multifunctionele accommodatie is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek en de rekenbladen zijn als bijlage opgenomen.

Aangezien de toename van verkeersbewegingen niet exact bekend is, is gebruik gemaakt van een 'omgekeerde berekening'. Er is berekend hoe groot de verkeerstoe name op de omringende wegen mag zijn, zonder dat grenswaarden worden overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat het aantal verkeersbewegingen met circa 40.000 motorvoertuigen/etmaal toe kan nemen zonder dat grenswaarden worden overschreden. Ten gevolge van het initiatief zullen de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen toenemen, maar het aantal van 40.000 motorvoertuigen/etmaal zal zeker niet worden gehaald.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen kan daarom worden gesteld dat geen grenswaarden worden overschreden langs de wegen in de omgeving van het plangebied. Vanwege het aspect luchtkwaliteit zijn daarom geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van een multifunctionele accommodatie te midden van woningen. De vraag is nu, kan met de nieuwe ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd blijven? Om dit te bepalen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering betekent in de ruimtelijke ordening 'het rekening houden met milieuhinder van bepaalde functies ten opzichte van hindergevoelige functies zoals woningen'. Om het begrip hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze publicatie is voor een multifunctionele accommodatie (MFA) geen specifieke normering opgenomen.

Er kan nu een vergelijking worden gemaakt met een basisschool, een buurt-/clubhuis en een sporthal. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 tot 50 meter (50 meter voor een sporthal). Met de ontwikkeling van het MFA wordt de afstand van 50 meter aangehouden. Binnen deze contour liggen enkele woningen. Om gemotiveerd af te kunnen wijken van de richtafstanden dient een en ander duidelijk te worden onderbouwd middels een akoestisch onderzoek waarin de geluidsbelasting veroorzaakt door de nieuwe inrichting en de gevelbelasting van de omliggende woningen ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting is opgenomen.

Op basis van de beoogde ontwikkeling in het plangebied is door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau op 10 september 2009 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek worden ten aanzien van de verdere uitwerking van het plangebied en de daarop te realiseren gebouwen randvoorwaarden gesteld ten aanzien van de geluidsuitstraling vanuit het gebouw en het aantal voertuigbewegingen.

Randvoorwaarden geluidsuitstraling van het gebouw

Muziekpresentatie in de beoogde bebouwing is mogelijk. Voorwaarden hieraan zijn:

- 1 Uitgaande van de aangenomen omschreven bouwkundige uitvoering is een muziekgeluidsniveau mogelijk van maximaal 70 dB(A), of
- 2 De geluidisolatie van de bouwschil verbeteren met circa 25 dB(A) ten opzichte van de aangenomen omschreven bouwkundige uitvoering en/of
- 3 De ruimten binnen de beoogde bebouwing waarin muziekpresentatie plaats zal vinden akoestisch optimaal situeren ten opzichte van de woningen in de omgeving (in pandig en/of afgeschermd en/of op een zo groot mogelijke afstand).
- 4 Het toepassen van geluidgedempte dakinstallaties (LBH-kasten en airco's).
- 5 Ramen en deuren van ruimten waarin muziekpresentatie plaatsvindt gesloten houden.
- 6 Toelaatbare geluidniveaus zijn mede afhankelijk van aantal bezoekers en de daaraan gerelateerde aantal parkeerbewegingen op eigen terrein.

Randvoorwaarden parkeren/voertuigbewegingen

Indien de geluidemissie vanuit het gebouw (muziek en installaties) dusdanig beperkt is dat deze geen bijdrage levert op de geluidniveaus ter plaatse van de woningen, kan de maximale geluidruimte als gevolg van voertuigbewegingen bepaald worden. Voor het berekenen van het hieraan gekoppeld maximaal mogelijk aantal voertuigbewegingen, zijn de voertuigbewegingen afzonderlijk van de overige activiteiten beschouwd. Deze zijn onder te verdelen in voertuigbewegingen op het eigen parkeerterrein (directe hinder) en op de openbare weg (indirecte hinder).

De maximaal toelaatbare aantallen voertuigbewegingen vormen geen belemmering voor de beoogde exploitatie van het MFA. Tevens zijn deze in overeenstemming met de gehanteerde verkeersgegevens in het 'Rapport akoestisch onderzoek MultiFunctionele Accommodatie Margraten' d.d. 24 maart 2009 van Croonen Adviseurs, waarin gebruik is gemaakt van rapport 'Een verkeersstructuur met toekomst' van DHV B.V. d.d. mei 2008.

Conclusie

Op basis van het geluidonderzoek blijkt dat de realisatie van het MFA Margraten planologisch mogelijk is, mits voldaan wordt aan de hieraan gesteld randvoorwaarden. In het kader van de toekomstige procedures ten behoeve van het ontwerp en de realisatie daarvan (waaronder de aanvraag om bouwvergunning en melding in het kader van het Activiteitenbesluit) dienen deze nader uitgewerkt te worden.

Algemeen geldt dat bij nadere uitwerking van de plannen (indeling, daadwerkelijke representatieve muziekgeluidsniveaus en aantallen voertuigbewegingen) overleg met de akoestisch adviseur wenselijk is.

5.6 Kabels en leidingen

Zoals uit de paragraaf 'externe veiligheid' al is gebleken loopt op circa 85 meter ten noorden van het plangebied een ondergrondse brandstofleiding. Bij planologische ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de belemmerde strook van de leiding. De belemmerde strook is de strook die de eigenaar nodig heeft voor het veilig kunnen bedienen van de leiding. Binnen deze strook gelden regels ter bescherming van de leiding en haar omgeving. In de meeste gevallen geldt een strook van 4 of 5 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen deze strook.

Wel liggen enkele rioolpersleidingen binnen het plangebied. Deze rioolpersleidingen zullen in aansluiting op de nieuwe bebouwing worden verlegd.

5.7 Water

Een concept van het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van de wettelijk verplichte watertoets d.d. 14 januari 2009 ingediend bij het watertoetsloket Roer en Overmaas.

Waterschap Roer en Overmaas heeft d.d. 26 januari 2009 een pré-wateradvies afgegeven. Dit pre-wateradvies is als bijlage opgenomen in de waterparagraaf van CSO Adviesbureau voor Milieu-Onderzoek B.V. In maart 2009 heeft CSO Adviesbureau voor Milieu-Onderzoek B.V. deze waterparagraaf opgesteld (zie de separate bijlagen). Hieruit is gebleken dat de volgende punten in acht genomen moeten worden om de waterbelangen zoveel mogelijk 'veilig te stellen':

- Nieuwe verharde oppervlakken en daken van nieuwe panden in eerste instantie niet aansluiten op de riolering, maar hemelwater zoveel mogelijk en waar mogelijk infiltreren in de bodem.
- Gezien de lage infiltratiecapaciteit van de bodem (0,11-0,77 m/dag) is het niet mogelijk het hemelwater dat afkomstig is van verharde oppervlakken direct in de bodem te infiltreren. Het water zal afgevoerd worden naar een voldoende gedimensioneerde infiltratievoorziening, waar het water geleidelijk in de bodem kan infiltreren.
- De aanleg van een wadi of een greppel is de meest voor de hand liggende optie.
- De initiatiefnemer moet ervoor zorgen dat de infiltratievoorziening voldoende gedimensioneerd zal zijn om een bui van 31 mm in 45 minuten (met een kans op voorkomen van eens per 25 jaar) te kunnen bergen. Dit komt neer op een te bergen hoeveelheid regenwater van 330 m³.

- Gezien de lage infiltratiecapaciteit van de bodem kan niet aan de eis van het waterschap worden voldaan om de infiltratievoorziening binnen 24 uur weer volledig beschikbaar te hebben voor een volgende bui. De aanleg van een noodoverloop naar bijvoorbeeld het riool is hier noodzakelijk;
- De infiltratievoorzieningen mogen niet binnen grondwaterbeschermingsgebied 'de Tombe' worden gerealiseerd.
- Om regenwater dat ter plaatse van de daken wordt afgevoerd schoon te houden worden niet-uitlogende bouwmaterialen voor dakbedekking en regenwaterafvoer gebruikt.

In het bouwtechnisch plan, dat onderdeel gaat uitmaken van de aanvraag van de bouwvergunning, zal de initiatiefnemer de infiltratievoorziening nader detailleren, waarbij aandacht zal worden besteed aan de aard van de infiltratievoorziening, de toevoer van het dak naar de infiltratievoorziening, eventuele overloop, filter en beheer.

Op 3 juni 2009 heeft naar aanleiding van het pre-wateradvies een overleg plaatsgevonden met het waterschap. In dit overleg is afgesproken dat het hemelwater van de nieuwe multifunctionele accommodatie en het omliggende buitenterrein (parkeerplaats, speelvoorziening etc.) via molgoten afgevoerd zal worden naar een nieuw aan te leggen wateropvangvoorziening van minimaal 330 m³. Vanuit deze wateropvang voorziening kan dan het water afgevoerd worden naar de buffer 'Wammersweg'. Deze is in eigendom van het waterschap. De nieuw aan te leggen wateropvangvoorziening zal direct ten noordwesten van de multifunctionele accommodatie gerealiseerd worden binnen de bestemming 'Sportdoeleinden'. Hierdoor komt een klein gedeelte van het aldaar aanwezige oefenveld te vervallen. In het bestemmingsplan is de wateropvang voorziening door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

De wateropvang voorziening komt net binnen de grenzen van het grondwaterbeschermingsgebied te liggen. Gezien de ligging van het terrein (hoogteverschillen) is het niet mogelijk om deze buiten de grenzen van het grondwaterbeschermingsgebied te leggen. Voor het grondwaterbeschermingsgebied zal dit in dit geval geen probleem opleveren omdat de infiltratiecapaciteit van de bodem (lössgrond) zeer gering is.

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan opnieuw voorgelegd aan het Waterschap. Waterschap Roer en Overmaas heeft d.d. 6 augustus 2009 een definitief wateradvies afgegeven. Hierin is vermeld dat de water(schaps)belangen en hun eerdere adviezen correct zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het waterschap heeft dan ook geen verdere opmerkingen. Het wateradvies is opgenomen als separate bijlage.

5.8 Flora en fauna

Quickscan Flora en fauna

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een quickscan flora & fauna verricht. Voor het onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage. Op basis van de quickscan is geconstateerd dat in het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten.

Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, vleermuizen, planten en grondgebonden zoogdieren.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet.

Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

De houtsingels bieden een potentiële habitat voor een groot aantal beschermde soorten en hebben daarmee een grote ecologische waarde in het gebied.

Indien de singels in de voorgestane plannen gerespecteerd en behouden blijven, zijn effecten op beschermde soorten grotendeels uit te sluiten. Indien de houtwallen (deels) verwijderd of uitgedund worden, is een aanvullend onderzoek naar de concrete aanwezigheid van strikt beschermde planten, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren (met name de eekhoorn) sterk aan te bevelen.

In de gebouwen en bomen zijn geen concrete indicaties voor vleermuisverblijfplaatsen aangetroffen. Zonder uitgebreid onderzoek is de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing echter nooit volledig uit te sluiten.

Het plangebied en het omliggende gebied maken geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, Provinciale Ontwikkelingszone Groen of Natura 2000-gebieden. De voorgestane plannen zullen geen invloed hebben op de waarden of kenmerken van beschermde gebieden.

Aanbevelingen

Voor concrete ruimtelijke ingrepen zoals het kappen van beplanting en andere ingrepen in de groen- en waterstructuur alsmede de sloop van bebouwing dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Het groen binnen het plangebied zal zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Alleen de houtsingel aan de zuidzijde van de sporthal zal met het beoogde plan gedeeltelijk komen te vervallen. Ter compensatie komt aan de noordzijde van het bouwplan een groene inpassingstrook/houtsingel. Deze zal zorgen voor een extra afscherming van het ontwikkelingsgebied naar het buitengebied en de aldaar aanwezige natuurwaarden (zoals de das).

Om het terrein geschikt te houden dan wel te maken voor vleermuizen is het wel belangrijk om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te voorkomen. Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Geadviseerd wordt om nabij de houtsingel geen/spaarzaam verlichting aan te brengen. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden.

Het is niet geheel uit te sluiten dat de gebouwen door vleermuizen gebruikt zullen worden. Het is dan ook raadzaam eventuele sloopwerkzaamheden uit te voeren in de periode september tot half november of in maart en april, waarbij rekening gehouden wordt met koude periodes (niet slopen bij vorst). Afhankelijk van de weersomstandigheden kunnen deze periodes langer dan wel korter zijn.

Het slopen volgens de zogenaamde stripmethode in de bovengenoemde periodes verdient de aanbeveling.

En er zijn speciaal voor renovatie of nieuwbouw onderhoudsvrije vleermuizenkokers. Hiermee wordt gegarandeerd dat voldoende vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zullen blijven voor de betreffende populatie.

Vleermuizeninventarisatie

Om de ontwikkeling van het plangebied met goed gevolg te doorlopen, is concreet inzicht nodig in de aan- of afwezigheid van vleermuizen. Hiervoor is door Eelerwoude in september 2009 een gericht veldonderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusie worden getrokken:

Er zijn geen vleermuizen waargenomen die een specifieke binding hebben met of verblijfplaats in het onderzochte gebied.

Met de voorgestane ontwikkeling blijft het gebied deels geschikt als foerageergebied. Het merendeel van de groenstructuren blijven in het gebied behouden. Aangezien in de omgeving (met name het noordelijke agrarisch gebied) ruim voldoende foerageergebied aanwezig is, zal deze geringe afname naar verwachting niet van invloed zijn op eventuele verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied.

De aanwezigheid van een kraamverblijf is met het uitgevoerde onderzoek niet volledig uit te sluiten, maar lijkt niet waarschijnlijk. De aangetroffen vleermuizen in het gebied hebben geen specifieke binding met de bebouwing dan wel bomen in het gebied. Indien een kraamverblijf aanwezig zou zijn geweest dan zou dat wel het geval zijn geweest. Het uitgevoerde onderzoek is niet volledig conform het Protocol voor vleermuisinventarisaties uitgevoerd. Met name voor het onderzoeken van kraamverblijven zou nog een nader veldonderzoek moeten worden uitgevoerd in mei-juni. Om zekerheid te krijgen over de afwezigheid van een kraamverblijf is een extra veldonderzoek in mei-juni aan te bevelen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat voor de herontwikkeling van het gebied op dit moment geen belemmeringen bestaan vanuit de bescherming van vleermuizen in de Flora- en faunawet.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied is in februari 2009 een archeologisch bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen uitgevoerd door Synthegra bv (zie de separate bijlagen). Het doel van dit archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied.

Voor het plangebied geldt een lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars uit het midden-paleolithicum tot en met het mesolithicum en nederzettingsresten vanaf het neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. De afgraving en egalisatiewerken, die in het verleden hebben plaatsgevonden, hebben de bodem met uitzondering van de randen zo diep verstoord, dat archeologische resten volledig kunnen worden uitgesloten.

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dan geldt conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of ons inziens het door hem vertegenwoordigd bevoegd gezag, de gemeente Margraten.

Cultuurhistorie

In en nabij het plangebied zijn geen beschermde rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Evenmin zijn er andere gekwalificeerde karakteristieke panden en/of landschappelijke en stedenbouwkundige elementen aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden bij de ontwikkeling van de MFA.

5.10 Zuinig ruimtegebruik

De kern Margraten wordt gekenmerkt door een breed aanbod aan gemeenschapsvoorzieningen, onder andere scholen en verenigingen. Echter deze voorzieningen hebben tegenwoordig zowel ruimtelijk als functioneel weinig samenhang, voldoen vaak niet meer aan de eisen van deze tijd en worden, door de gespreide ligging over de kern, niet altijd optimaal benut. Vandaar dat is besloten middels een multifunctionele accommodatie veel van deze voorzieningen samen te voegen. Hierdoor ontstaat ruimte in de kern voor woningbouw. Waardoor geen verdere uitbreiding aan de randen van de kern nodig is om de bevolkingsgroei op te vangen.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Het juridische plan

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie (MFA) inclusief sportvelden aan de noordzijde van de kern Margraten. Voor wat betreft de planregels is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Margraten.

In het bestemmingsplan is tevens aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen (SVBP) 2008. Ten slotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

Maatschappelijk

De gronden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de breedste zin van het woord. Dit biedt de mogelijkheid om onder andere scholen, verenigingen, instellingen voor culturele doeleinden, religieuze instellingen en zorgvoorzieningen hier een plek te laten vinden. Daarnaast is horeca toegestaan als ondergeschikte functie: de horecafunctie mag niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van het gebouw vullen.

Bouwen is toegestaan met inachtneming van het aangeduide maximum wat betreft de goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage. Verder is bouwen alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erfafscheidingen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 2 meter. Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 4 meter.

Sport

De gronden binnen de bestemming 'Sport' zijn onder andere bestemd voor sportvelden, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van opslag met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 50 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 3 m.

De bouwhoogte van tribunes bedraagt niet meer dan 4 meter, voor hekwerken en dergelijke is de maximale bouwhoogte 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde hebben een toegestane bouwhoogte van 4 meter. Ballenvangers zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 6 meter.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Financiering

De gemeenteraad heeft 1 juli 2008 een richtinggevend besluit genomen om bij verdere planvorming en ontwikkeling van de Multifunctionele Accommodatie (MFA) uit te gaan van voorkeurslocatie IIB (gebied rondom bestaande sporthal 'De Hoven').

Ter dekking van de uitbouw van de MFA voortvloeiende gemeentelijke kapitaals- en exploitatielasten is in de gemeentelijke meerjarenbegroting een beleidsprioriteit opgenomen, waarbij tevens wordt uitgegaan van verkrijging van ISV-subsidie (zie hierna), waarmee economische uitvoerbaarheid voldoende wordt gewaarborgd.

7.2 Subsidies

In het kader van het project herinrichting kern Margraten is de ontwikkeling van de MFA, samen met de herinrichting van het Amerikaplein, geagendeerd als een 'centrumplan'-project voor ISV-II subsidie. De maximaal te verkrijgen subsidie bedraagt volgens de huidige regels € 1.500.000,00 voor beide projecten gezamenlijk. Deze subsidie als zodanig zal worden gebruikt als onderdeel van de dekking van het project van gemeentelijke zijde. Voor 1 mei 2009 zal de conceptaanvraag voor het deelproject MFA worden ingediend bij de provincie; indiening in het kader van het deelproject Amerikaplein heeft reeds plaatsgevonden. De definitieve aanvraag MFA zal voor 1 oktober 2009 worden aangevraagd.

7.3 Eigendom en beheer

De gronden waarop de MFA op gerealiseerd gaat worden zijn allen in eigendom van de gemeente. Dit betekent dat er op geen exploitatieplan hoeft worden opgesteld, temeer economische uitvoerbaarheid voldoende wordt gewaarborgd.

Uiteindelijke vorm van beheer, eigendom en exploitatie is nog onderwerp van nadere studie, waarbij tevens eventueel kostenverhaal – voor zover de toekomstige andere eigenaar (gedeeltelijk) een andere partij zal zijn dan de gemeente - middels een separate overeenkomst nader wordt geregeld.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'MultiFunctionele Accommodatie Margraten' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Provincie Limburg (directie Ruimtelijke Ontwikkeling), VROM-inspectie en Brandweer Zuid-Limburg hebben een reactie gegeven.

Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties verwerkt zijn in het ontwerpbestemmingsplan 'MultiFunctionele Accommodatie Margraten'.

Provincie Limburg, directie Ruimtelijke Ontwikkeling

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg heeft op 15 mei 2009 haar advies betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'MultiFunctionele Accommodatie Margraten' gegeven.

Reactie

De provincie geeft uitdrukkelijk aan dat per 1 januari 2010 alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaarden moeten worden aangeleverd. Zij vraagt of in de loop van de procedure het plan in deze vorm kan worden aangeleverd.

Daarnaast adviseert de provincie een nader onderzoek te laten doen naar het voorkomen van dwergvleermuizen in en rond de bestaande gebouwen. Aanleiding voor dit advies zijn de in 2006 binnen het plangebied aangetroffen foeragerende dwergvleermuizen.

Beantwoording

De vaststellingsdatum voor onderhavig plan is gepland vóór 1 januari 2010. Dit betekent dat dit plan in principe niet elektronisch volgens de wettelijke standaarden hoeft te worden aangeleverd. Echter gezien de wenselijkheid dat alle bestemmingsplannen binnen de gemeente in de toekomst digitaal raadpleegbaar zijn. Zal ook onderhavig plan na vaststelling elektronisch worden aangeleverd.

Binnen het plangebied zijn in 2006 foeragerende dwergvleermuizen waargenomen. Het niet meer voorkomen van deze vleermuizen binnen het plangebied is zonder nader onderzoek niet vast te stellen. Vandaar dat de provincie Limburg adviseert een nader onderzoek in te stellen naar het voorkomen van dwergvleermuizen. Aan dit verzoek zal worden voldaan.

Aanpassing

Voor het plangebied zal nader onderzoek worden verricht naar het voorkomen van dwergvleermuizen in en rond de bestaande gebouwen. De resultaten van dit onderzoek worden, voor de vaststelling van het plan, in hoofdstuk 5 van de toelichting opgenomen.

VROM-inspectie

De VROM-Inspectie heeft op 12 juni 2009 haar advies betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'MultiFunctionele Accommodatie Margraten' gegeven.

Reactie

Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap heuvelland. De VROM-Inspectie geeft aan dat een nadere onderbouwing en afweging ten aanzien van het geldende beleid omtrent het Nationaal Landschap ontbreekt.

Beantwoording

In algemene zin geldt voor het Nationaal Landschap het 'ja-mits'-regime Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Dit zal nader worden toegelicht in paragraaf 3.2.1 'Nota Ruimte'.

Aanpassing

Het beleidshoofdstuk is aangepast conform de richtlijnen van de VROM-Inspectie.

Brandweer Zuid-Limburg

Brandweer Zuid-Limburg heeft op 25 mei 2009 haar advies betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'MultiFunctionele Accommodatie Margraten' gegeven.

Reactie

De brandweer geeft aan dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied zal plaatsvinden op een afstand van minimaal 85 meter van een oliepijpleiding van defensie (K1, diameter 10 inch, druk 80 bar). Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling in de omgeving van deze pijpleiding. Wel worden door de brandweer een aantal richtlijnen aangedragen.

Beantwoording

Door de brandweer is in een reactie aangegeven dat bij de beoogde ontwikkeling rekening dient te worden gehouden met bepaalde richtlijnen ten aanzien van bereikbaarheid en de te plaatsen bluswatervoorzieningen. Deze richtlijnen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Aanpassing

De paragraaf externe veiligheid is aangepast conform de richtlijnen van Brandweer Zuid-Limburg.

8.2 Inspraak

Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'MultiFunctionele Accommodatie Margraten' van de gemeente Margraten heeft overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening 'Margraten 2008' vanaf 16 april 2009 tot en met 27 mei 2009 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Gedurende deze termijn heeft alleen familie Maessen Conraads (Mozartstraat 1, 6164 CG te Geleen) een inspraakreactie ingediend. Hieronder is deze reactie samengevat weergegeven en beantwoord. Daarnaast is aangegeven hoe de reactie verwerkt is in het ontwerpbestemmingsplan 'MultiFunctionele Accommodatie Margraten'.

Familie Maessen Conraads

De familie Maessen Conraads heeft op 26 mei 2009 haar reactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'MultiFunctionele Accommodatie Margraten' gegeven.

Reactie

Inspreker wil door middel van hun inspraakreactie een aantal inhoudelijke opmerkingen (zienswijzen) onder de aandacht brengen. Zij zijn van mening dat deze opmerkingen ten goede komen van het bestemmingsplan, c.q. het woongenot van de naastliggende woningen. Globaal wordt door de inspreker de volgende drie opmerkingen gemaakt:

- 1 Ruimtebehoeften, contouren.
- 2 Hinderlijke bedrijvigheid.
- 3 Flora en fauna.

Ad 1) De eerste opmerking heeft betrekking op de afbeeldingen die zijn opgenomen onder hoofdstuk 4 'Planbeschrijving'. Inspreker geeft aan dat deze afbeeldingen op dit moment weinig duidelijkheid geven inzake de maatvoering, bijvoorbeeld de afstanden tot de erfgrenzen en belendingen. Het ontbreken van deze maatvoeringen geeft geen waarborgen inzake de privacy van de belendende percelen.

Ad 2) De tweede opmerking heeft betrekking op hinderlijke bedrijvigheid. De inspreker geeft aan dat momenteel een duidelijk akoestisch onderzoek met randvoorwaarden ontbreekt.

Ad 3) De derde opmerking heeft betrekking op de bestaande groenstructuren binnen het plangebied. De inspreker geeft aan dat in het plan geen duidelijkheid wordt gegeven of deze groenstructuren (houtsingels) wel of niet blijven behouden. Volgens de inspreker zijn deze groenstructuren essentieel voor het plangebied en vol kwaliteit. Vandoor ook de vraag waarom dit niet is vertaald op de verbeelding (plankaart).

Beantwoording

Ad 1) De afbeeldingen opgenomen onder hoofdstuk 4 zijn eerste schetsen en ramingen van de ruimtebehoefte. Het uiteindelijke ontwerp van het MFA volgt in een latere fase na vaststelling van het bestemmingsplan. De verbeelding vormt in dit geval het ruimtelijk kader. Afstanden tot erfgrenzen en belendingen, bouwhoogten en bouwmassa's kunnen hiervan worden afgeleid. Het ontwerp van het gebouw is gebonden aan de bepalingen zoals opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Met betrekking tot de privacy kan worden vermeld dat bij de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het pand en omgeving hiermee zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden. Momenteel wordt 'gestudeerd' op de correcte invulling van het plan.

Ad 2) Door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau is voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies en randvoorwaarden uit dit onderzoek zijn opgenomen in de toelichting.

Ad 3) De bestaande groenstructuur zal zoveel mogelijk gehand blijven. Waar aanpassing van de groenstructuur wel noodzakelijk is zal de inrichting van het terrein zodanig plaatsvinden zodat de bestaande groene setting van het plangebied zoveel mogelijk gehandhaafd blijft.

Aanpassing

In hoofdstuk 5 van de toelichting zullen de conclusies uit het akoestisch onderzoek hinderlijke bedrijvigheid worden opgenomen.

8.3 Zienswijzen

Algemeen

Na vooroverleg en inspraak heeft het ontwerpbestemmingsplan 'MultiFunctionele Accommodatie Margraten', op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf donderdag 16 juli 2009 tot en met woensdag 26 augustus 2009 ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie in Heuvelland Aktueel, Staatscourant en langs elektronische weg via de website van de gemeente, www.margraten.nl. Gedurende deze periode is eenieder de mogelijkheid geboden zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. De volgende personen/instanties hebben (schriftelijk) een zienswijze ingediend:

- 1 Familie Maessen Conraads, Veldekestraat 1, 6269 ED Margraten;
- 2 De heer E. Delarue, W. Kamerman en J. Lipsch, Bernhardlaan 17, 6269 CW Margraten;
- 3 Hotel Wippelsdaal (S. en J. Frints-Lucassen), Groot Welsden 13, 6269 AT Margraten;

Alle drie de zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk.

Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten van Limburg per brief van 3 augustus 2009 aangegeven geen aanleiding te zien om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Per brief van 6 augustus 2009 heeft Waterschap Roer en Overmaas laten weten dat de waterschapsbelangen correct verwerkt zijn in het plan.

De binnengekomen zienswijzen zijn als bijlage (zie bijlage 3) opgenomen. Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

1 Familie Maessen Conraads

De familie Maessen Conraads heeft op 25 augustus 2009 (ontvangen op 26 augustus 2009) haar zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'MultiFunctionele Accommodatie Margraten' kenbaar gemaakt.

Zienswijze

Allereerst geeft reclamant aan het vreemd te vinden dat het ontwerpbestemmingsplan in de vakantieperiode ter visie is gelegd. Volgens reclamant komt dit de openbaarheid niet ten goede.

Ten tweede geeft reclamant aan al eerder een aantal zienswijzen onder de aandacht te hebben gebracht. Dit was bij het voorontwerp van het bestemmingsplan. Hiervoor verwijst reclamant naar zijn brief d.d. 26-05-09. Echter met betrekking tot diverse punten heeft reclamant nog steeds bedenkingen c.q. zienswijzen. Globaal wordt door reclamant de volgende drie opmerkingen gemaakt:

- 1 Ruimtebehoeften, contouren.
- 2 Hinderlijke bedrijvigheid.
- 3 Flora en fauna.

- 1 De eerste opmerking heeft betrekking op de verbeelding. Volgens reclamant komt de maximale bebouwingsgrens te kort tot aan de wegzijde President Kennedylaan. Tot deze grens mag tot 10 meter hoog bebouwing worden opgericht. In aansluiting hierop verwijst reclamant naar de inspraakreactie op het voorontwerp waar hij vraagt rekening te houden met de privacy van hun perceel. Daarnaast is de verbeelding volgens reclamant nog steeds geen vertaling van de vlekkenplannen en het bijbehorend perspectief.
- 2 De tweede opmerking heeft betrekking op hinderlijke bedrijvigheid. Reclamant geeft aan dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 5.5) en het akoestisch onderzoek een aantal randvoorwaarden zijn opgenomen ten aanzien van hinderlijke bedrijvigheid. Zo wordt in de toelichting gesproken over de randvoorwaarde dat de effectieve bronsterkte van de installatie dient te worden verminderd tot 70-75 dB(A). Reclamant geeft echter aan dat de overige randvoorwaarden onduidelijk zijn. Daarnaast vraagt reclamant zich af of er randvoorwaarden zijn voor het organiseren van evenementen. Hierbij worden de volgende vragen aangedragen:
 - Van welke orde en grote zijn die evenementen?
 - Op welke tijdstippen vinden dergelijke evenementen plaats?
 - Wat betekenen deze voor de buurt?
 - Is de parkeervoorziening hierop voorzien?Reclamant vraagt zich af of bovenstaande vragen zijn opgenomen in de voorwaarden, zoals genoemd in paragraaf 5.5 van de toelichting en het akoestisch onderzoek.

Ten aanzien van hinderlijke bedrijvigheid geeft reclamant ook aan dat met de huidige stedenbouwkundige en bouwkundige middelen een gebouw zodanig uitgevoerd kan worden dat de geluidsoverlast voor de omgeving tot een minimum beperkt blijft. In aansluiting hierop vraagt de reclamant zich af of dit in de voorwaarden is opgenomen.

- 3 De derde opmerking heeft betrekking op de bestaande groenstructuren binnen het plangebied. Volgens reclamant zijn deze bestaande groenstructuren, waaronder de zogenaamde houtsingels, essentieel, duidelijk aanwezig en vol kwaliteit. Reclamant geeft echter aan dat in paragraaf 5.8 van de toelichting onvoldoende duidelijkheid wordt gegeven of deze houtsingels wel of niet behouden blijven. Wel wordt op pagina 27 de ecologische waarde aangehaald die de houtsingels in het gebied hebben. Reclamant vraagt zich dan ook af waarom deze waarde niet is vertaald op de verbeelding.

Standpunt college

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de procedure conform artikel 3.8 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Derhalve is voldaan aan de wettelijke verplichting. Het bestemmingsplan heeft conform de Wet ruimtelijke ordening 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de mogelijkheid is gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken. De gemeente is dan ook van mening dat eenieder voldoende in de gelegenheid is gesteld hun zienswijze kenbaar te maken, ondanks dat de termijn van terinzagelegging gedeeltelijk overeen kwam met de vakantieperiode.

Ad 1) Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan was er nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig/architectonisch plan beschikbaar. In het bestemmingsplan worden slechts de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgelegd. Op de verbeelding zijn derhalve de maximaal toelaatbare afmetingen weergegeven.

Het realiseren van bebouwing met een bouwhoogte van 10 meter (komt overeen met een woning van twee bouwlagen met een kap) op een afstand van circa 6 meter uit de rand van de weg en 19 meter tot de dichtstbijzijnde woning (President Kennedystraat 67) wordt niet gezien als een ongewenste stedenbouwkundige situatie. Een dergelijke situatie is geen uitzondering in de stedenbouwkundige structuur van Margraten. De afstand tot de woning aan de Veldekestraat 1 is zelfs nog groter en bedraagt circa 23 meter.

Echter op basis van verdere inzichten in het toekomstige bouwplan en ter tegemoetkoming aan de wens van de omwonenden zal het bouwvlak dusdanig worden aangepast dat alle omliggende woningen op een minimale afstand liggen van 25 meter, ten opzichte van het gebouw. Hier staat wel tegenover dat het bebouwingspercentage van het bouwvlak is verhoogd om er voor te zorgen dat het benodigde (geraamde) vloeroppervlak binnen het verkleinde bouwvlak kan worden gerealiseerd.

Verder zal bij de verdere architectonische uitwerking van de gevels rekening worden gehouden met de privacy van belendende percelen.

Ad 2) Jansen Raadgevend Ingenieursbureau heeft een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd waarin is berekend wat de (mogelijke) bedrijfshinder van de MultiFunctionele Accommodatie op de omgeving is en in hoeverre kan worden voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Omdat zonder aanvullende maatregelen niet wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden zijn randvoorwaarden opgenomen voor de verdere uitwerking van het gebied en de daarop te realiseren bebouwing. Indien deze randvoorwaarden in acht worden genomen bij de verdere uitwerking kan worden voldaan aan de wettelijke grenswaarden. In het onderzoek is derhalve aangetoond dat de realisatie van de MultiFunctionele Accommodatie haalbaar is. Voor de planologische procedure is het voldoende de haalbaarheid van het initiatief aan te tonen. Als de plannen verder uitgewerkt zijn zal de situatie opnieuw worden berekend om te controleren of wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Deze wettelijke grenswaarden worden daarnaast opgenomen in de milieuvergunning, waardoor een goed leefklimaat voor omwonende gegarandeerd wordt.

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn geen randvoorwaarden opgenomen voor het houden van evenementen. Maar ook in de huidige situatie was het reeds mogelijk evenementen te organiseren op de locatie. Voor het organiseren van evenementen zijn specifieke regels van toepassing die ten tijde van een evenement nageleefd dienen te worden. Deze regels zijn geen onderdeel van de ruimtelijk-planologische afweging, maar zijn onderdeel van de Algemeen plaatselijke verordening. De burgemeester kan, onder bepaalde voorwaarden, te allen tijde een vergunning verlenen voor het houden van evenementen.

Ad 3) In paragraaf 4.4 van de bestemmingsplantoelichting staat duidelijk geformuleerd dat het bouwvlak zo is gesitueerd dat de bestaande groenstructuren behouden blijven dan wel worden gecompenseerd. Daar waar de bestaande groenvoorzieningen niet behouden kunnen blijven zullen compenserende maatregelen worden getroffen binnen de plangrenzen. Zo zal een deel van de houtsingel ten zuiden van de sporthal worden verwijderd, maar tegelijkertijd wordt dit gecompenseerd door ten noorden van de MultiFunctionele Accommodatie een nieuwe groenvoorziening te realiseren.

¹ Het akoestisch onderzoek is op onderdelen aangepast. De meest recente versie van het onderzoek is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Dit komt voort uit het flora en fauna onderzoek en vormt een zeer belangrijk uitgangspunt.

Ter verduidelijking van dit standpunt is de flora en fauna paragraaf voorzien van een nadere toelichting. Hierin staat vermeld dat aan de noordzijde van het bouwvlak een groene inpassingstrook/houtsingel wordt gerealiseerd ter compensatie van de bestaande houtsingel ten zuiden van de sporthal. Het behoud van de waardevolle groenstructuren is hiermee voldoende gewaarborgd.

Conclusie

Het college acht de ingediende zienswijze wat betreft punt 1 gegrond voor zover het de afstand van de bouwgrens tot de woonbebouwing betreft en wat punt 3 gegrond zover het de onduidelijkheid betreft inzake de bestaande groenstructuren in het plangebied. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Punt 1 heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding, ten aanzien van het bouwvlak en het bebouwingspercentage. Punt 3 heeft geleid tot aanpassing van de toelichting, ten aanzien van de flora en fauna paragraaf (paragraaf 5.8)

2 De heren E. Delarue, W. Kamerman en J. Lipsch,

De heren E. Delarue, W. Kamerman en J. Lipsch hebben op 24 augustus 2009 (ontvangen op 26 augustus 2009) hun zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'MultiFunctionele Accommodatie Margraten' kenbaar gemaakt.

Zienswijze

Reclamanten willen namens de omwonenden van de sportvelden, gelegen aan de Bernhardlaan / Kennedystraat / Irenestraat / etc. enkele kanttekeningen plaatsen bij het ontwerpbestemmingsplan 'MultiFunctionele Accommodatie Margraten'. Reclamanten hebben de volgende punten van kritiek:

- 1 In juni 2009 heeft een gesprek plaatsgevonden met de omwonenden. Gelet op de verontrustende uitspraken aangaande mogelijk te verwachten forse toename van de verkeersintensiteit en dus mogelijk afname van de verkeersveiligheid, parkeren, etc. heeft volgens reclamanten de heer J. Demollin tijdens dat onderhoud toegezegd dat er spoedig, doch zeker voor de vakantieperiode, een vervolgesprek zou gaan plaatsvinden. Reclamanten geven aan dat dit gesprek nog niet heeft plaatsgevonden.
- 2 Reclamanten geven aan dat er opnieuw op geen enkele wijze voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met omwonenden is gecommuniceerd.
- 3 Ook geven reclamanten aan dat het, zowel door omwonenden, alsook door vele andere inwoners van Margraten zeer kwalijk wordt gevonden dat juist nu tijdens de vakantieperiode het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Een periode waarin naar verwachting vele inwoners op vakantie zijn ofwel daarmee bezig zijn. Reclamanten zijn tevens van mening dat de gemeente bewust deze periode heeft gekozen ten einde zo weinig mogelijk tegenspraak te bewerkstelligen.
- 4 Reclamanten geven aan dat ook hierin (periode van terinzagelegging) de omwonenden een gebrek aan goede communicatie, betrokkenheid en betrouwbaarheid concluderen.
- 5 Reclamanten merken op dat met de vele suggesties die door de bewoners zijn geopperd tijdens de bespreking van juni jl. tot op heden geheel niets is gedaan. Ook hier ontbreekt het volgens reclamanten aan terugkerende communicatie.

6 Volgens reclamanten zou van de bespreking van juni jl. door de gemeente een verslag worden gemaakt en beschikbaar worden gesteld aan de omwonenden. Reclamanten geven aan dat dit verslag nooit is ontvangen.

7 Tevens merken reclamanten op dat de in juli jl. verschenen nieuwsbrief nagenoeg niemand van de omwonenden heeft ontvangen. Reclamanten vragen zich af waarom dit niet is gebeurd.

Naast de bovengenoemde punten van kritiek willen de reclamanten het volgende alsnog opmerken.

Gelet op de wijziging van de het bestemmingsplan en de toekomstige bedoelingen van de gemeente met betrekking tot het realiseren van een MFA vinden de omwonenden het laakbaar dat tot op heden op geen enkele wijze aan hen een en ander duidelijk is gemaakt met betrekking tot de te verwachten verkeersintensiteit en parkeerproblematiek. Het getuigd volgens reclamanten beslist niet van een open communicatie en informatie, daar waar de gemeente wel een bestemmingswijziging wil doorvoeren, doch er voor de omwonenden met betrekking tot voor dezen zeer belangrijke punten nog geen enkele duidelijkheid bestaat.

Volgens reclamanten blijft op deze wijze de cultuur bestaan dat de omwonenden min of meer bewust achter de feiten aanlopen en pas als het te laat is over belangrijke zaken worden geïnformeerd.

Standpunt College

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de procedure conform artikel 3.8 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Derhalve is voldaan aan de wettelijke verplichting. Het bestemmingsplan heeft conform de Wet ruimtelijke ordening 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de mogelijkheid is gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken. De gemeente is dan ook van mening dat eenieder voldoende in de gelegenheid is gesteld hun zienswijze kenbaar te maken, ondanks dat de termijn van terinzagelegging gedeeltelijk overeen kwam met de vakantieperiode.

Overigens is de termijn van terinzagelegging meerdere malen vooraf gecommuniceerd met omwonenden. Op 7 mei jl. is een deelnemersbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden, waarin is aangegeven dat de terinzagelegging in de zomerperiode zou vallen. Het verslag van deze bijeenkomst is gemaild naar de voorzitter. In juli is vervolgens huis aan huis een flyer bezorgd met dezelfde informatie. Daarnaast is de termijn van terinzagelegging zowel op de gemeentelijke website als in het huis-aan-huisblad 'Heuvelland Actueel' gepubliceerd. De gemeente is dan ook van mening voldaan te hebben aan de wettelijke verplichting en dat ze daarnaast voldoende heeft gedaan om omwonenden te attenderen op de periode van terinzagelegging. De gemeente is van mening dat ze eenieder in de gelegenheid heeft gesteld hun zienswijze kenbaar te maken.

Met reclamanten is reeds door de gemeente contact opgenomen. Afgesproken is dat er binnenkort (voor vaststelling bestemmingsplan d.d. 20 oktober 2009) met reclamanten een gesprek zal plaatsvinden. In dit gesprek zullen afspraken gemaakt worden hoe de verdere communicatie met omwonenden zal plaatsvinden.

Ten aanzien van de opmerkingen van reclamanten over de verkeersintensiteit en parkeerproblematiek wordt verwezen naar het gestelde onder ad 2 en ad 3 bij de beantwoording van de zienswijze van Hotel Wippelsdaal.

Conclusie

Het college acht de ingediende zienswijze ongegrond. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Hotel Wippelsdaal (S. en J. Frints-Lucassen)

S. en J. Frints-Lucassen van hotel Wippelsdaal hebben op 24 augustus 2009 (ontvangen op 25 augustus 2009) hun zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'MultiFunctionele Accommodatie Margraten' kenbaar gemaakt.

Zienswijze

- 1 Reclamanten geven hun zienswijze met betrekking tot onder meer geluidsoverlast en eventuele visuele vervuiling van de prachtige omgeving. Reclamanten maken zich grote zorgen over eventuele overlast voor hun bedrijf en hun woning. Hemelsbreed ligt hun bedrijf/woning op ongeveer 600 meter afstand van het nieuwe MFA, zonder enige tussenliggende obstakels of bebouwing aan de andere kant van het kleine dal. Reclamanten geven aan al het hele jaar door behoorlijke (geluids)overlast te hebben van allerlei (al dan niet grootschalige) evenementen en feesten. Ondanks het feit, dat deze evenementen nu op veel grotere afstand (enkele kilometers) dan het MFA plaatsvinden, is met name 's avonds laat de overlast van het geluid van muziek(bands) erg groot en bijzonder storend. In aansluiting hierop hopen reclamanten dat het MFA bijzonder geluiddicht zal worden gemaakt, zodat er absoluut geen overlast zal zijn.
- 2 Verder vragen de reclamanten zich af wat de geluidseffecten van de parkerende en weggrijdende auto's zullen zijn bij een verwacht bezoekersaantal van 300 personen (de capaciteit van de zalen van het MFA). Is het voorziene aantal parkeerplaatsen wel voldoende en gaat men niet parkeren in de woonwijken?
- 3 Reclamanten verzoeken om dringend goede maatregelen te nemen om overlast van het verkeer tot het minimum te beperken (beplanting, goede aan- en afvoerroutes, beperking toegang Kerkesteeg om sluiproutes te voorkomen).
- 4 Reclamanten geven tevens aan dat de hoogte van het MFA grote gevolgen zal hebben voor het landschap, wanneer de bestaande beplanting om de sportvelden heen en aan de rand van het dorp niet behouden en zelfs uitgebreid wordt. Dit om het fantastische uitzicht, dat door reclamanten wordt beschouwd als een van de sterkste punten van het bedrijf, te behouden en als bijkomend effect geluidsoverlast te voorkomen. Reclamanten geven aan dat het MFA in ieder geval geen groot grijs stedelijk blok dient te worden.
- 5 Ten slotte verzoeken reclamanten om bij de invulling van de plannen zorgvuldig ermee rekening te houden, dat het MFA in deze vorm een zware belasting zal zijn voor de omgeving. Reclamanten geven aan dat verkeersstromen door het dorp en activiteiten overdag en (vooral) in de avond de kwaliteit van de leefomgeving zeker zullen verminderen. Wanneer niet maximale zorg zal worden besteed aan het voorkomen van overlast, kan een en ander onnodig leiden tot onvrede en procedures.
- 6 Reclamanten doen een dringend verzoek om ook Groot Welsden in de onderzoeken te betrekken. Gezien de relatief kleine afstand zal volgens reclamanten de overlast in Welsden zeker niet minder zijn dan in de woonwijken in margraten zelf.

Standpunt college

Ad 1) Door middel van milieuzonering wordt een goede kwaliteit van het leefmilieu te gehandhaafd en bevorderd. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Margraten de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2007. Deze VNG-brochure is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Zoals ook in de bestemmingsplantoelichting (paragraaf 5.5) vermeld staat dient een afstand van 50 meter aangehouden te worden tussen de MultiFunctionele Accommodatie en de dichtstbijzijnde milieugevoelige functie. Het perceel van de reclamanten ligt ruim buiten deze 50 meter zone. Derhalve wordt ter plekke geen hinder ondervonden van de MultiFunctionele Accommodatie die leidt tot een significante verslechtering van het leefklimaat. Daarnaast zal in de milieuvergunning van de MultiFunctionele Accommodatie worden vastgelegd dat de geluidsoverlast op de omgeving niet meer mag bedragen dan de wettelijk vastgelegde grenswaarden.

Ad 2) Er is een parkeerberekening gemaakt op basis van de stedenbouwkundige schets die als basis heeft gediend voor het bestemmingsplan. Hierbij is gebruik gemaakt van de meest recente CROW kengetallen. De parkeerberekening is in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Uitgaande van de opgestelde parkeerberekening dienen er ten behoeve van de bouw van de MultiFunctionele Accommodatie 134 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In het ontwerp zijn 150 parkeerplaatsen voorzien, waarmee de parkeerbehoefte volledig binnen de plangrenzen kan worden opgevangen. Derhalve zal de parkeerdruk in omliggende woonstraten niet toenemen.

Ad 3) Door DHV is in 2008 een onderzoek verricht naar de toekomstige verkeersstructuur van Margraten als gevolg van enkele ontwikkelingen, onder andere de bouw van een MultiFunctionele Accommodatie in het plangebied. In de bestemmingsplantoelichting is een samenvatting opgenomen van dit onderzoek. Op basis van de toekomstige verkeersintensiteiten op de omliggende wegen zal geen overlast ontstaan ten gevolge van de verkeersstromen van en naar de MultiFunctionele Accommodatie. Het plangebied wordt ontsloten in zuidelijke richting (op de Bernhardlaan), waardoor in noordelijke richting nauwelijks overlast te verwachten is. Sluipverkeer, onder andere over de Kerkesteeg, zal niet plaatsvinden. Daarbij dient de vermelding dat de Kerkesteeg is afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. De gemeente is van mening voldoende maatregelen te hebben getroffen om de verkeersoverlast te beperken.

Ad 4) In de huidige situatie is in het plangebied reeds bebouwing gesitueerd. In de toekomstige situatie zal de bebouwing maximaal uit drie bouwlagen bestaan. De bebouwing wordt echter grotendeels uit het zich onttrokken door omringende bomen. Deze zullen ook in de toekomstige situatie grotendeels gehandhaafd blijven. Daarnaast zal bij de architectonische uitwerking rekening worden gehouden met de uitstraling van het pand naar zijn omgeving. Gestreefd wordt naar een zo goed mogelijke stedenbouwkundige en architectonische inpassing van het gebouw. De architectonische uitwerking zal uiteindelijk door de welstandscommissie worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Ad 5) Zie voor de beantwoording onder ad 3.

Ad 6) De invloedssfeer van de MultiFunctionele Accommodatie zal zich voornamelijk beperken tot Margraten. Zoals ook in de bestemmingsplantoelichting (paragraaf 5.5) reeds vermeld staat, dient een afstand van 50 meter aangehouden te worden tussen de MultiFunctionele Accommodatie en de dichtstbijzijnde milieugevoelige functie. Gronden buiten deze zone hoeven niet meegenomen te worden bij eventuele berekeningen. Derhalve wordt het niet noodzakelijk geacht het onderzoeksgebied uit te breiden naar Groot Welsden of andere omliggende kernen. Deze kernen liggen ruim buiten deze 50 meter zone. De gemeente streeft er naar de overlast in zowel Margraten als omliggende kernen te beperken.

Conclusie

Het college acht de zienswijze ongegrond. Echter ter verduidelijking van het standpunt is de toelichting voorzien van een paragraaf 'verkeer en parkeren' (4.3.2). In deze paragraaf komen de conclusies uit het onderzoek van DHV naar de verkeersstructuur van Margraten naar voren. Daarnaast is een parkeerberekening opgenomen.

8.4 Ambtshalve wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van het voorontwerp

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- De toelichting (waterparagraaf), regels en verbeelding zijn aangepast naar aanleiding van overleg met Waterschap Roer en Overmaas. Op de verbeelding is onder andere een aanduiding 'waterberging' opgenomen met daaraan gekoppeld een aantal planregels. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal bouwen'.
- In de regels zijn ten aanzien van de bestemming 'Sport' de maatvoeringen gewijzigd conform gemeentelijk standpunt.

Wijzigingen naar aanleiding van het ontwerp

In het bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen de volgende aanpassingen verricht:

Toelichting:

Ter verduidelijking is paragraaf 4.3.2 (Verkeer en parkeren) aan de toelichting toegevoegd. In deze paragraaf komen de conclusies uit het onderzoek van DHV naar voren en is een parkeerberekening opgenomen.

In paragraaf 5.8 (Flora en fauna) is opgenomen dat wanneer als gevolg van realisatie van het plan groen komt te vervallen deze aan de noordzijde van de Multifunctionele Accommodatie in het plangebied gecompenseerd zal worden.

Regels:

Geen aanpassingen.

Verbeelding:

Het bouwvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk' ten behoeve van de Multifunctionele Accommodatie is zodanig aangepast dat de afstand tot aan de woonbebouwing minimaal 25 meter bedraagt.

Er is geen aanleiding om naast bovenstaande wijzigingen ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan.

Bijlage 1

Ingediende vooroverlegreacties

Bijlage 2

Ingediende inspraakreactie

Bijlage 3

Ingediende zienswijzen