



project:

**bestemmingsplan
Amerikaplein**

**toelichting en
voorschriften**

status:

vastgesteld door de raad

datum:

2 september 2008

projectnummer:

PS0005

auteur:

Joop van Kempen



Inhoud

Voraf:

Amerikaplein Margraten

1. Plan in een oogopslag 1

Hoofdstuk 1:

Inleiding

1. Het plangebied 2
2. Het zoek- en analysegebied 2
3. De relatie met het b.p. kern Margraten (2007) 2
4. Een kennismaking 3

Hoofdstuk 2:

Beleidskader

1. POL 2006 4
2. Gemeentelijk structuurplan 4
3. Een ontwerp bestemmingsplan in 2007 4
4. Nieuw distributieplanologisch onderzoek 2000-2007 4
5. Regionale Woonvisie Maastricht-Mergelland 2005-2009 5

Hoofdstuk 3:

Het voorliggende plan

1. De planopzet 6
2. Dynamiek 7
3. Toetsingskaders 7

Hoofdstuk 4:

De onderliggende "lagen"

1. De geomorfologie 8
2. De bodem en het bodemgebruik 8
3. Aardige cultuurhistorie 9
4. Inspiratie 9
5. Cultuurhistorie en monumentenbeleid 10
6. Archeologie 10
7. Diverse functies 12
8. Het spreidingspatroon 12
9. Huidige functies en inrichting 13

Hoofdstuk 5:

Mogelijke dynamiek

1. Distributie Planologisch Onderzoek 2000 14
2. Distributie Planologisch Onderzoek 2007 14



3. Referentiekaders	17
4. Duurzaamheid als leidraad	19

Hoofdstuk 6:

De uitgangspositie

1. Cijfers en waardering	20
--------------------------	----

Hoofdstuk 7:

Flankerend beleid

1. Bereikbaarheid en parkeren	21
2. Beeldkwaliteit (gezelligheid, variatie en terrassen)	24

Hoofdstuk 8:

De ontwerpuitdaging

1. Een eerste analyse (2001)	25
2. Een lang gekoesterde wens komt uit	26
3. Het verdere vormgevingsproces	27
4. Beeldkwaliteitsplan	29
5. Het programma	30

Hoofdstuk 9:

Sectorale aspecten

1. Belangrijke randvoorwaarden	32
2. Geluid	32
3. Luchtkwaliteit	33
4. Externe veiligheid	33
5. De watertoets	35
6. Bodemkwaliteit	38

Hoofdstuk 10:

Financiële verkenningen

1. Met de ene hand tekenen en met de andere rekenen	40
---	----

Hoofdstuk 11:

Financiële haalbaarheid

1. Optimalisatie gewenst	41
2. Uitgangspunten grondexploitatieberekening	41
3. Grondgebruik	41
4. Verwerving gronden	42
5. Bouw- en woonrijp maken	42
6. Overige kosten	43



7. Conclusies, aanbevelingen en advies	43
--	----

Hoofdstuk 12:

Het stedenbouwkundig plan, in casu het bestemmingsplan

1. De ontwerp uitgangspunten	46
2. De juridische vertaling	46
3. De beeldkwaliteiten en pleininrichting	46
4. De plankaart	46

Hoofdstuk 13:

Procedure

1. De te volgen procedure	47
2. Het vooroverleg met diensten van Rijk, provincie, regio en gemeente.	48
3. Uitkomsten vooroverleg	48
4. Inspraak	48





Voornaamste straatnamen:

- Eykerstraat
- Sprinkstraat
- Gouv. Kremersstraat
- Amerikaplein



Vooraf: Amerikaplein Margraten



1. Plan in een oogopslag.

De gemeente Margraten heeft behoefte de kwaliteit van het Amerikaplein en directe omgeving in overeenstemming te brengen met de hoge verwachtingswaarde die de locatie oproept. Daarbij is in eerste instantie de situatie uit 1830 en het daaruit gegroeide (cultuurhistorische) bebouwingspatroon uitgangspunt. Het uitgangspunt is dat men het buitengebied (het plateau in al zijn wijsheid) als ook de visuele relatie tussen de kerk en gemeentehuis beter wil doen beleven.

Daarnaast zijn de eisen van deze tijd ingebracht. Woningbouw en een bescheiden pakket winkelruimte, horeca en kantoren behoren tot de mogelijkheden. De gewenste omgevingskwaliteit leidt er verder toe de bestaande parkeerdruk (ondergronds) te verminderen. Teneinde de verblijfskwaliteit van het nieuwe plein te verbeteren wordt een meer Limburgs karakter gegeven.

In de afgelopen jaren is een stedenbouwkundige visie ontwikkeld. Een “open” plein tussen oud en nieuw en een voelbare relatie naar het buitengebied paste naar de opvatting van het gemeentebestuur het beste bij de kern Margraten (variant: representatie uit 2001). Daartoe ligt nu een realiseringsplan voor. Het is een herziening van het plan kern Margraten uit 2007.

1 luchtfoto plangebied





1. Het plangebied.

De omvang van het plangebied is toegesneden op de locaties waar gebouwd wordt en de openbare ruimte wordt heringericht.

2. Het zoek- en analysegebied.

Om tot een goede afweging te komen is de hele kern Margraten gezien. In het vigerende bestemmingsplan is zichtbaar welke centrumvoorzieningen er zijn toegerekend. In de verdere analyse zijn met name Pastoor Brouwersstraat – Eijkerstraat en Burg. Ronckersplein en omgeving betrokken bij de mogelijke invulling van het Amerikaplein (DPO 2007).

3. De relatie met het b.p. kern Margraten (2007).

Er is een recent beheersplan voor de kern Margraten opgesteld. Daarin zijn alle relevante beleids- en fysieke gegevens in de toelichting bijeengebracht. Het spreekt voor zich dat die informatie nog actueel is en aan de onderbouwing van de ontwikkeling rond het Amerikaplein inhoudelijk bijdraagt.

1 luchtfoto plangebied en
omgeving





In dit ontwikkelingsplan voor het centrum van (de kern) Margraten is vooral naar dynamiek gezocht. Woningen, winkels, horeca en kantoren worden toegevoegd aan het centrum op basis van woonbehoeftte-onderzoek, de parkeerbehoefte, de gewenste schaal en de consumenten behoefte.

1-6 sfeerimpressies
plangebied

4. Een kennismaking.

Met deze foto's is de sfeer van het plangebied zo goed mogelijk samengevat, voor de componenten:

1. de historische wegsplitsing;
2. het bestaande plein;
3. de Eijkerstraat en zijn belendingen;
4. de visie vanuit de bouwkundige invulling (maquette);
5. de markante hoogteverschillen;
6. de relatie kerk-gemeentehuis en omgekeerd;





Om te beginnen wordt even naar het provinciale beleid gekeken, om vervolgens snel in te zoomen op het gemeentelijk beleid. De ontwikkeling van het Amerikaplein overstijgt het gemeentelijk belang immers niet.

1. POL 2006.

Met verwijzing naar het provinciaal beleid wordt volstaan, omdat de versterkte centrumvoorziening past in het geschetste perspectief voor de landelijke gemeente Margraten. Uitwerking ervan berust bij de gemeente. Voor de meer specifieke, op winkelvoorzieningen gerichte, visie wordt verwezen naar het onderdeel: mogelijke dynamiek, waar de omvang van de ontwikkelingen wordt afgebakend.

2. Gemeentelijk structuurplan.

De eigen strategische visie op de uitwerking van de gemeentelijke hoofdstructuur is onlangs vastgelegd in de Beleidsvisie 2005. De centrale functie van de kern Margaten en de daaraan inherente kwaliteitslag zijn daarin geëxpliciteerd. Ook daarover meer in het onderdeel: mogelijke dynamiek.

3. Een ontwerp bestemmingsplan in 2007.

Waar de gemeente behoud en dynamiek voorstaat als het om de ruimtelijke kwaliteit gaat, is inmiddels gemeentebreed een bestemmingsplanactualisering in gang gezet en vermoedelijk in 2010 afgerond. Nieuwe ontwikkelingen van grotere omvang worden dan wel van een eigen planprocedure voorzien.

4. Nieuw distributieplanologisch onderzoek 2000-2007.

Was de situatie in 2000 bekend, een actualisering van de distributieplanologische situatie in 2007 mag niet ontbreken. De markt van de winkelvoorzieningen en de veranderende draagvlakken (koopkracht en bevolkingsomvang) zijn zo in ontwikkeling dat herijking van het programma nodig is.

1 Provinciaal
 Omgavingsplan Limburg



5. De Regionale Woonvisie Maastricht-Mergelland 2005-2009

In de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009 “Naar een complete regio: leefbare dorpen, sterke stad” wordt het woningbouwbeleid voor onder andere de gemeente Margraten beschreven. De woonvisie gaat niet meer uit van contingenten, maar van de door gemeente opgegeven woningbouwprogramma's. De bouw van circa 45 woningen past binnen het opgegeven woningbouwprogramma.

Maar nu eerst naar de fysieke componenten.





Bij alle bestemmingsplannen van de gemeente Margraten is grote betekenis toegekend aan de fysieke opbouw van de plangebieden. Vandaar dat ook nu dit onderdeel als eerste aandacht krijgt.

1. De planopzet.

Er kunnen immers veel relevante plan uitgangspunten worden ontleend aan de ontstaansgeschiedenis van een plangebied, in dit geval het oorspronkelijke centrum van de kern Margraten (de driehoekige wegsplitsing Past. Brouwersstraat, Sprinkstraat en Eijkerstraat), met de bijbehorende karakteristieke bebouwing en kerk.

In de plantoelichting wordt de geomorfologie nog eens kort onder de loupe genomen, om vervolgens de cultuurhistorische patronen in beeld te brengen. Veel informatie is ook al gebruikt bij het kern Margraten (bestemmings)plan. In veel gevallen wordt dan ook volstaan met verwijzing naar dit plan, in verband met de actualiteit.

1 kadastrale ondergrond

2. Dynamiek.

Wanneer de ontwikkelingsmogelijkheden aan de orde komen wordt naar de toekomst gekeken. Het uit 2001 stammend vooronderzoek (van Ekert) heeft in programmatische zin wel bijstelling. Immers wens tot uitbreiding van het gemeentehuis, winkelconcentratie en woningbehoeften zijn anders komen te liggen.

De randvoorwaarden, in de zin van hier aan de orde te stellen milieu en ander onderzoek, is niet veel anders komen te liggen. Waterhuishouding en archeologie verdienen ondertussen wel meer aandacht dan voorheen.

Het hoofdstuk financiële haalbaarheid moet duidelijk maken dat de beleidskeuze in de huidige marktsituatie kan rekenen op uitvoering door derden, met een terughoudende financiële rol van de gemeente.

De planopzet vergt ondertussen wel de nodige flexibiliteit. De planvoorschriften bieden die dan ook, terwijl anderzijds zekerheden voor omwonenden moeten worden gegeven, in de vorm van een duidelijke maximale omvang van de bouwvormen en de vereiste parkeernormen.

3. Toetsingskaders.

Ter vergroting van de inzichten en verwachtingen rond de toekomstige bebouwing is door architect Fred Humblé nog een bijdrage geleverd in de vorm van ruimtelijke randvoorwaarden voor bebouwing en openbare ruimte. Die analyse is tevens toetsingskader.

Al met al wordt dus volstaan met een compacte plan-toelichting inzake de belangenafweging. De noodzaak van het plan spreekt voor zich. Het Amerikaplein heeft een functionele en ruimtelijke kwaliteitsimpuls.



Hoofdstuk 4: De onderliggende “lagen”



1. De geomorfologie.

De diepere ondergrond bevat elementen als geologische breuken, grond- en delfstoffen, watervoerende pakketten en de basis voor bodemgegevens. De bijgevoegde kaart is een totaalbeeld, van zich in de oorspronkelijke situatie ontstane droogdalen. Het tracé van de Eijkerstraat (oud droogdal) is nog het meest interessante gegeven in deze.

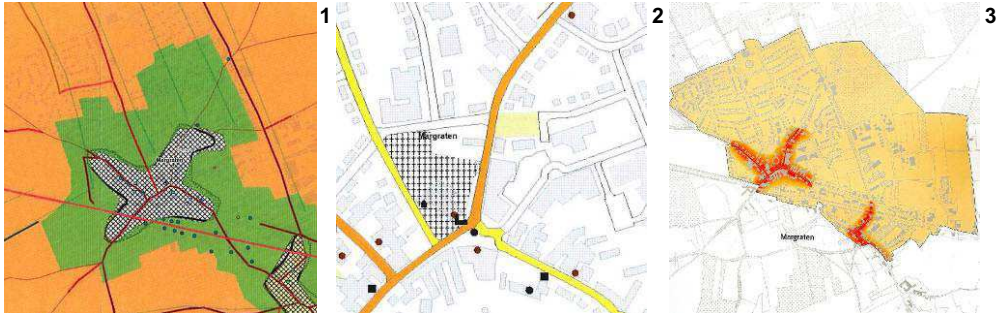
Het plan voor het Amerikaplein en de dwarsdoorsnede over de Eijkerstraat moet deze waarde zichtbaar maken. Een “verhoogde” ligging van het plein is het logisch gevolg van de droogdal situatie.

2. De bodem en het bodemgebruik.

De kern Margraten en directe omgeving is, als het over de bodem gaat, niet meer zo interessant. Het grootste gedeelte van het plangebied bestond uit ziltig leem en wat löss, maar is nu hoofdzakelijk geroerd door het gebruik als bebouwde kom. De vele bouwactiviteiten uit het verleden hebben grote verstoringen en vermenging opgeleverd. Ook ideeën over ondergronds parkeren leiden tot verdere “verstoring” van iets wat niet meer als waardevol valt aan te merken. Er liggen daarom geen belemmeringen ten grondslag aan verdere ingrepen bij het ontwikkelen van een nieuw bouwplan.

- 1 bodem
- 2 geomorfologie





3. Aardige cultuurhistorie.

Waren de morfologische randvoorwaarden beperkt tot hoogteverschillen, hetgeen bij ingebruikname van de “plek” nog zichtbaar is, het is zeker nog steeds een kenmerkend gegeven en kans voor planontwikkeling.

Het eenvoudig ensemble rond de kerk, langs Past. Brouwersstraat, Sprinkstraat, Eijkerstraat en Burgemeester Ronckersplein, heeft alle charme van een Zuid Limburgs kerkdorp. Het heeft zelfs de “aanslag” ter plaatse van de Rijksweg overleefd.

In dit historische patroon is naar de mening van het gemeentebestuur van Margraten ook één van de dragers van de nieuwe planontwikkeling gelegen. Het reeds daarin aanwezige aandeel meer recente nieuwbouw, is een kwestie van een zo goed mogelijke integratie.

De versterkte identiteit van het Amerikaplein wordt straks bepaald door in te spelen op de oorspronkelijke situatie. Het is goed te weten dat er vroeger sprake was van boerenerf, vermoedelijk zelfs deels boomgaard. Het oude zou herkenbaar moeten zijn in het nieuwe, teneinde de eigen identiteit te versterken. De kaartjes geven ieder hun afzonderlijke details weer, inzake ontstaan en structuur van de oude kern.

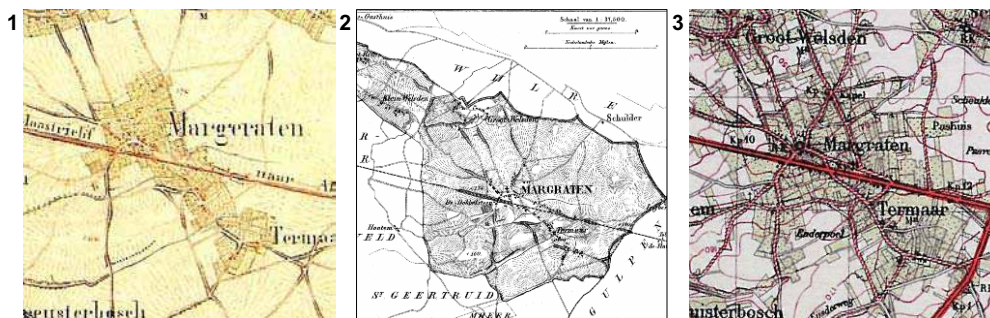
4. Inspiratie.

Op dit moment dient zich reeds het idee aan om bij het gestalte geven aan het Amerikaplein als echt Limburgsplein, de elementen: ontsluiting via “een poort”, groene aankleding, middels “erf” beplanting, een “notaris” woning en een cluster van gemeentehuis, winkels, horeca en terras(sen), hiervoor te gebruiken.



- 1 cultuurhistorische waarden provincie Limburg
- 2 cultuurhistorische waarden KICH
- 3 contour
- 4 archeologische waarden provincie Limburg
- 5 kadastrale kaart 1830





5. Cultuurhistorie en monumentenbeleid.

Hiervoor is al een warm pleidooi gehouden voor behoud en gebruik van historische zaken. Momenteel zijn ook een aantal panden beschermd. Gemeenten worden verder verplicht per 1 januari 2008 een beleidsnota cultuurhistorie en monumentenbeleid op te stellen.

Op dit moment is het volgende materiaal beschikbaar:

- gegevens ROB;
- lijst van Rijksmonumenten;
- MIP van de provincie;
- cultuurhistorische kaart;
- beeldbepalende panden gemeente.

De minimaal te beschermen waarden zijn zo voldoende inzichtelijk. In het bestemmingsplan Kern Margraten (2008) is dit concreet vastgelegd in een differentiatievak: cultuurhistorie. Binnen het plangebied is sprake van 1 rijksmonument, in de vorm van de waterput. Aan deze waardebeoordeling zal geen afbreuk worden gedaan. Sterker nog, de planopzet zal op belangrijke onderdelen (rond de driesprong) mede gericht worden op herwaardering van de cultuurhistorie.

6. Archeologie.

Het plangebied vormt het oorspronkelijke centrum van de kern van Margraten (de driehoekige wegsplitsing Past. Brouwersstraat, Sprinkstraat en Eyckerstraat), met de bijbehorende karakteristieke bebouwing en kerk. Het tracé van de Eyckerstraat is daarnaast een oud droogdal en vandaar uit zowel geomorfologisch als archeologisch opzicht van groot belang. Randen van droogdalen worden gezien als ideale locaties voor (pre-)historische bewoning.

- 1 historische kaart
1835-1857
- 2 historische kaart 1868
- 3 historische kaart
1930-1950

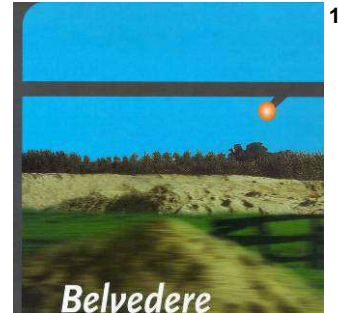


De verstoring van de ondergrond door het gebruik als bebouwde kom zal slechts marginaal het bodemarchief aangetast hebben. Door het reliëf moet er rekening worden gehouden met door colluvium afgedekte archeologische vindplaatsen op grotere diepte.

Sinds 1 september 2007 is de nieuwe wet op de archeologische monumentenzorg van kracht. Hierdoor ligt de bevoegd-gezag-taak op het gebied van archeologie bij de gemeente. De wetgever heeft het bestemmingsplan aangewezen als het instrument om archeologische waarden te beschermen. Daarbij staat "behoud in situ" voorop. Indien dit niet mogelijk is, is de initiatiefnemer financieel verantwoordelijk voor (preventief) archeologisch onderzoek om er voor te zorgen dat de archeologische waarden in kaart worden gebracht en eventueel "ex situ", door middel van een archeologische opgraving, te behouden.

De gemeente wordt verplicht een beleidsnota archeologie en monumenten op te stellen. Vanuit het Rijk dient verder de Nota Belvédère te worden vermeld: hierbij wordt gestreefd cultuurhistorie uitgangspunt te laten zijn voor nieuwe planologische ontwikkelingen.

De Provincie hanteert de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) die echter uitsluiten een uitspraak doet over de archeologische verwachtingen van het onbebouwde gebied. Het plangebied heeft dan ook geen archeologische verwachting gekregen. Op de provinciale Cultuurwaardenkaart staat het plangebied aangegeven als historische dorpskern (zie afbeelding 1 pagina 8). Volgens de richtlijnen van de provincie dient binnen een historische dorpskern, daar waar een verstoring van het archeologisch bodemarchief zal plaatsvinden, preventief archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien de ingreep groter is dan 250 m². Dit zou betekenen dat de locatie waar eventueel een ondergrondse parkeergarage gedacht wordt, nader onderzocht dient te worden. Aanbevolen wordt dit onderzoek in een vroeg stadium van de planontwikkeling te laten uitvoeren.



1 Nota Belvédère





7. Diverse functies.

Het bestemmingsplan Kern Margraten (2008) geeft de functies in de kern Margraten weer. Aan en rond het Amerikaplein zijn dit verschillende bestemmingen die in hun totaliteit vallen onder centrumvoorzieningen. De vraag is of dit nu nog toereikend is.

Ten aanzien van het gemeentehuis wordt nog altijd de mogelijkheid tot uitbreiding open gehouden. De supermarkt wil zeker uitbreiden. De Rabobank denkt aan een aangepaste vestigingsvorm. De overige winkels en horeca zullen sterk marktconform-gericht hun mogelijkheden moeten benutten.

Uitbreiding van voorzieningen is per definitie mogelijk, maar de maatschappelijke ontwikkeling geeft eerder een integratie van overheids-, maatschappelijke (vrijwilligers) en commerciële diensten te zien. Deze dynamiek kan geboden worden in het nieuwe plan. Als randvoorwaarde geldt natuurlijk dan wel, dat deze het verzorgingsgebied en draagvlak van de kern/gemeente Margraten niet te boven gaan.

8. Het spreidingspatroon.

In het ontwerp bestemmingsplan is de spreiding van voorzieningen nog in tact gelaten. Op de volgende bladzijde is een overzicht gegeven.



9. Huidige functies en inrichting.

Rond het Amerikaplein en aan de Eijkerstraat, het eigenlijke plangebied, zijn diverse functies gevestigd:

- gemeentehuis;
- bibliotheek;
- bejaardentehuis/verzorgingstehuis;
- supermarkt Plus (820 m²), slager; hobbywinkel AIAaf;
- drogist DA (135 m²), huishoudelijke artikelen;
- Rabobank (in eigendom overgegaan) ;
- garagebedrijf (leegstaand);
- café met zaal.



1

In de omgeving van het kerkplein (Pastoor Brouwersstraat) zijn gevestigd:

- cafés, lunchroom, bakker en VVV kantoor;
- bloemisterij en wolwinkel;
- dierenspeciaalzaak en apotheek.

Burgemeester Ronckersplein:

- drankenhandel, pizzeria;
- kapsalon, schoenenmode en frituur.

De drie deelgebieden komen bij elkaar in een min of meer driehoekig pleintje. Hier is eveneens een bakker gevestigd, met lunchroom. Op dit pleintje is een oude waterput aanwezig. Daarnaast staan twee grote lindes op het kruispunt, één nabij de waterput en één nabij de kerk.

1 Rabobank

Het gehele centrumgebied is onder te verdelen in een historisch gedeelte en een nieuw gedeelte. De bebouwing op het Amerikaplein is vrijwel allemaal van recente datum. De bebouwing rond het kerkplein tot aan het Burgemeester Ronckersplein bestaat uit overwegend oudere bebouwing en is historisch waardevol voor het karakter van het centrumgebied.

Het doorgaande verkeer is geconcentreerd op de Pastoor Brouwersstraat en de Eijkerstraat. Vanaf deze doorgaande weg is het winkelgebied aan het Amerikaplein niet goed zichtbaar.

Voor het aangeven van een nieuwe opzet is eerst een onderzoek naar de winkelvoorzieningen verstandig.



1



1. Distributie Planologisch Onderzoek 2000.

In 2000 is voor geheel Margraten een distributie planologisch onderzoek (DPO) opgesteld. Dit rapport is toen door de gemeenteraad vastgesteld. Ten aanzien van de kern Margraten concludeert het rapport dat er gestreefd moet worden naar de ontwikkeling van het Amerikaplein en zijn directe omgeving als hoofdwinkelcentrum voor de gehele gemeente. In het DPO-rapport zijn diverse scenario's geschetst voor de verdere ontwikkeling van de kern Margraten. Bij het opstellen van de ontwikkelingsvarianten is uitgegaan van de DPO-variant 3 ten aanzien van het Amerikaplein.

2. Distributie planologisch onderzoek 2007.

Het is geen overbodige luxe om zeker bij aanvang van een project als de opwaardering van het Amerikaplein de meest actuele situatie op het gebied van winkelvoorzieningen en consumentengedrag opnieuw te bezien. Daarmee samenhangende zaken als beleving, aantrekkelijkheid en parkeren komen dan eveneens aan de orde. Maar nu eerst de resultaten van het recente DPO (2007).

De gemeente Margraten in de regio.

De gemeente Margraten maakt deel uit van het Kerngebied Zuid Limburg (KZL) en is gelegen tussen de gemeenten Maastricht, Valkenburg a/d Geul, Gulpen-Wittem, Voeren (België) en Eijsden. De kernen Margraten en Cadier en Keer hebben het karakter van een duidelijke woonkern. De geringe afstand tot de steden Maastricht (12 km), Heerlen (18 km) en Aken (22 km) is van invloed op de concurrentiepositie van de lokale detailhandel.

Detailhandel in de gemeente.

Binnen de gemeente zijn de winkels en andere publieksgerichte voorzieningen voornamelijk geconcentreerd in de beide grootste kernen. In Margraten ligt de nadruk wat meer op de niet-dagelijkse artikelen-sector, in Cadier en Keer ligt door de aanwezigheid van twee supermarkten de nadruk wat meer op de dagelijkse artikelensector.

1 gemeentehuis



Het aanbod is beperkt.

Het aanbod in de gemeente Margraten is relatief beperkt in omvang. Vergeleken met andere inwoneraantal vergelijkbare kernen, is het aanbod in Margraten en Cadier en Keer bijvoorbeeld klein te noemen (zie tabellen uit het DPO). In Margraten vormen de branches doe-het-zelf en wonen een uitzondering. In de totale gemeente ontbreekt aanbod in een aantal branches. Met name van kleding en mode zou verwacht mogen worden dat er enkele winkels in de gemeente zijn.

Branchering detailhandel gemeente Margraten (afgerond)		
Branche	Gemeente Margraten	
	aantal	wvo
Levensmiddelen	20	3.430
Persoonlijke verzorging	2	255
Totaal dagelijkse artikelen	22	3.685
Warenhuis	-	-
Kleding en mode	-	-
Schoenen en lederwaren	1	60
Juwelier en optiek	-	-
Huishoudelijke en luxe artikelen	2	315
Antiek en kunst	1	85
Sport en spel	3	1.205
Hobby	3	165
Media	1	70
Plant en Dier	2	160
Bruin- en witgoed	2	110
Fiets- en autoaccessoires	2	150
Doe-het-zelf	5	1.165
Wonen	7	2.455
Detailhandel overig	2	140
Totaal niet-dagelijkse artikelen	31	6.085
Totaal	53	9.765

De volgende tabel geeft het gewicht van de kern Margraten in het geheel weer:

	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal	
	aantal	wvo	aantal	wvo	aantal	wvo
Margraten	7	1.140	16	4.285	23	5.425
Cadier en Keer	6	1.845	7	1.215	13	3.060
Banholt	1	360	2	155	3	515
Sint Geertruid	2	50	4	370	6	425
Bemelen	2	190	-	-	2	190
Noorbeek	3	70	1	30	4	100
Mheer	-	-	1	25	1	25
Eckelrade	1	25	-	-	1	25
Totaal	22	3.685	31	6.085	53	9.765



En omdat ook andere voorzieningen passen in de ontwikkeling rond het Amerikaplein nog een overzicht:

Overige commerciële voorzieningen gemeente Margraten naar kern

	Horeca ¹	Ambacht	Fin. dienstverl.	Part. dienstverl.	Ont- spanning	Totaal
Margraten	15	5	1	3	2	26
Cadier en Keer	7	2	3	2	1	15
Banholt	4	1	-	1	-	6
Sint Geertruid	6	1	-	-	-	7
Bemelen	3	-	-	-	-	3
Noorbeek	11	-	-	1	-	12
Mheer	2	-	1	-	-	3
Eckelrade	1	1	-	-	-	2
Totaal	49	10	5	7	3	74

Aanbod veranderingen 2000-2007 positief.

In 2000 is reeds een onderzoek verricht. Hierdoor kan een ontwikkeling worden geschetst van het aanbod tussen 2000 en 2007. Hieruit blijkt dat het aanbod aan dagelijkse artikelen stabiel is gebleven. Het aanbod aan niet-dagelijkse artikelen daarentegen is toegenomen met ca. 2.000 m² wvo. Met name het aanbod aan doe-het-zelf (+435 m² wvo) en wonen (+745 m² wvo) is toegenomen. Deze ontwikkeling heeft vooral plaatsgevonden in Margraten (+1.600 m² wvo) en Cadier en Keer (+300 m² wvo).

Ontwikkeling detailhandel gemeente Margraten 2000-2007

	2000		2007	
	aantal	wvo	aantal	wvo
Dagelijkse artikelen	27	3.750	22	3.685
Niet-dagelijkse artikelen	30	4.020	31	6.085
Totaal	57	7.770	53	9.765

Uit een vergelijking van het horeca-aanbod blijkt daarentegen dat het aanbod sinds 1999 in aantal vestigingen en oppervlakte is afgenomen. Met name het aanbod aan drank- en logiesverstrekkers is afgenomen. Het aanbod aan spijs- en maaltijdverstrekkers is in oppervlakte toegenomen. Bij de maaltijdverstrekkers kan gesproken worden van schaalvergroting: minder aanbieders nemen meer oppervlakte in beslag.

Deze laatste branche is met name in beeld omdat daarmee de verblijfssfeer van de winkelomgeving een positieve wending valt te geven.



3. Referentiekaders.

Waar eerder kort verwezen werd naar beleid van de hogere en gemeentelijke overheid, wordt het nu tijd daarop verder in te zoomen. Immers in de Nota Ruimte (2005) wordt verantwoordelijkheid voor invulling van het beleid bij provincie en vooral gemeente gelegd, behoudens voor grote zaken als PDV/GDV.

Wat vindt de provincie ervan?

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) zijn de hoofdlijnen van het provinciaal beleid ten aanzien van onder meer detailhandel verwoord. De belangrijkste hoofdlijnen zijn:

- In POL2006 wordt benadrukt dat stadsregio's en gemeenten voorzichtig zullen moeten omgaan met uitbreiding van detailhandel. Het accent ligt op kwaliteitsverbetering en structuurversterking;
- Nieuwe ontwikkelingen kunnen met name mogelijk gemaakt worden door herschikking van aanbod of in combinatie met sanering;
- Behoud en verbetering van de vitaliteit van binnensteden is een van de uitgangspunten;
- Maar ook op het platteland moet ruimte zijn voor nieuwe ontwikkelingen;
- Ruimtelijke concentratie van voorzieningen in kernen en op buurt- en wijkniveau is een van de uitgangspunten;
- Alle kernen kunnen volgens het POL ruimte bieden aan kleinschalige detailhandel (winkels tot 1.000 m²) met een lokaal of regionaal verzorgende functie. Supermarkten mogen, indien ruimtelijk inpasbaar, eventueel een grotere omvang aannemen;
- In lokale en bovenlokale kernen worden geen nieuwe perifere vestigingen gevestigd.

Daarmee ligt de bal bij de gemeente, maar is een en ander ook op dat schaalniveau in te kaderen.



1



Wat stond er in de gemeentelijke beleidsvisie 2005.

Hoofdpunten ten aanzien van de voorzieningen zijn:

- In 2005 wordt voor de detailhandel gesteld dat alleen ontwikkeling rond het Amerikaplein aan de orde is als het gaat om een vergroting van het beschikbare verkoopvloeroppervlak;
- Het streven is verder concentratie van de winkelvoorzieningen;
- De condities voor het functioneren van de detailhandel zijn, met uitzondering van detailhandel in de kernen Margraten en Cadier en Keer, moeilijk.

Wat speelt er nog meer?

Hiervoor dient de opsomming van tegenwoordige trends in de publieksgerichte sector:

- Toenemende mobiliteit;
- Toegenomen prijsbewustzijn;
- De winkelbranche reageert op de veranderende consument;
- Omvang supermarkten neemt toe;
- Locatiekeuze heeft meer en meer invloed op functioneren winkels;
- Opleving dorpscentra dorpen;
- Druk op winkelaanbod in kleine kernen neemt toe.

Al met al (zie ook het DPO 2007) is de conclusie gerechtvaardigd dat nu het moment is aangebroken om de kansen voor de kern Margraten te benutten, met vergroting van de supermarkt, versterking van de centrumfunctie en sfeerverbetering.

1 supermarkt

Voor wie?

Elke consument is een individu dat zich ook zo gedraagt. De variatie in het gedrag wordt bovendien groter door bijvoorbeeld bevolkingssamenstelling, andere leefwijzen en type samenlevingsvormen. In toenemende mate wordt binnen de detailhandel daarom ingespeeld op het type koopgedrag en de daarbij aan te schaffen producten. Dit biedt ook nieuwe mogelijkheden in het kader van de profilering van het Amerikaplein.



De ambitie voor het winkelcentrum van (de gemeente) Margraten is boodschappen doen. Onder boodschappen vallen de voedings- en genotmiddelen, persoonlijke verzorging (samen dagelijkse artikelen) en bijvoorbeeld bloemen, tijdschriften en fotoprints. Volledigheid van aanbod (individueel bepaald) en gemak (dichtbij, parkeren en openingstijden) zijn bij dit hoogfrequent koopgedrag belangrijk.

Ondertussen zijn er wel de nodige kansen voor specialisten in kleinere winkelcentra. Naast variatie in schaal en veel keuze wordt door de klant/consument steeds meer waarde toegekend aan de combinatie van winkels met andere functies, inclusief horeca met terrassen en, niet in de laatste plaats, de totale setting. Hierbij gaat het om comfort in bereikbaarheid en parkeren (verwijzing, capaciteit), de ambiance (sfeer, inrichting, schoon, veilig, verrassingen). Op dit punt wil Margraten goed scoren bij de realisering van het Amerikaplein!

4. Duurzaamheid als leidraad.

Met een duidelijk “winkel” profiel kan het Amerikaplein bij een oudere maar ook krimpende bevolking inspelen op een goed en betaalbaar winkelaanbod dicht bij huis. Met een versterkte recreatieve marktcomponent en een sfeervol plein wordt het nog leuk ook en kunnen de bestedingen door het jaar genomen op peil blijven. De aantrekkelijkheid van het plein moet in het seizoen ook aanleiding zijn voor toeristen om de kern Margraten te bezoeken.

Er wordt zeker niet naar schaalvergroting gewerkt, want die kent grenzen en nadelen. Het is vooral zaak om, naar een verderop omschreven stedenbouwkundig en architectonisch passend concept, uit de anonimiteit te treden en de ruimtelijke randvoorwaarden te scheppen voor goed ondernemerschap en klantgerichtheid. Op kwaliteit gericht flankerend beleid is in de ogen van het gemeentebestuur dan ook een onontbeerlijke schakel.



1. Cijfers en waardering.

Langs de weg van vergelijkend onderzoek is een beeld van de situatie in 2007 gegeven. Als eerst volgen de tabellen van de koopkrachtbinding.

Die zijn niet zo slecht en in de kern Margraten wordt nog gebouwd. Dit zijn twee redenen om nog iets aan verbreding van het aanbod te doen.

De volgende tabel laat zien hoe de vlag er nu bij hangt en waar de uitbreiding na het winkelaanbod op het Amerikaplein tot zijn recht zal komen. De rapportcijfers voor Margraten zijn op dit moment zo slecht nog niet.

Rapportcijfers centrum van Margraten vergeleken

	Margraten	Nieuw Bergen	Meerssen	Bunde	Mierlo
Kwaliteit winkels	7,2	7,2	7,4	7,2	7,5
Prijsniveau winkels	6,9	7,1	7,1	7,1	6,9
Variëteit aangeboden assortiment	6,7	6,5	7,0	6,5	7,0
Totale sfeer/gezelligheid	6,3	5,8	7,1	6,7	6,7
Inrichting	6,0	5,7	n.b.	n.b.	6,3
Parkeermogelijkheden	6,4	4,7	7,2	6,3	6,1
Bereikbaarheid winkels per auto	6,9	6,0	7,2	6,7	6,5
Kwaliteit horeca	6,5	6,1	n.b.	n.b.	7,0
Aantal horecagelegenheden	6,3	5,5	n.b.	n.b.	6,7
Promotionele activiteiten op het plein	6,0	5,6	n.b.	n.b.	n.b.
Algemeen oordeel	6,6	6,2	7,2	6,9	6,8

n.b. = niet bekend

Wel is het zaak voor het gemeentebestuur de door haar inwoners aangereikte suggesties zo veel mogelijk over te nemen:

- meer en beter parkeren;
- meer gezelligheid (Limburgs plein);
- meer variatie in aanbod winkels;
- terrassen.

Het onderhavige bebouwings- en inrichtingsvoorstel laat daar alle ruimte voor.



Hoofdstuk 7: Flankerend beleid

1. Bereikbaarheid en parkeren.

Met het ter discussie stellen van de huidige pleinvorm wordt ook de ontsluiting en de parkeermogelijkheid weer actueel.

Op en rond het Amerikaplein zijn de volgende parkeervoorzieningen gerealiseerd:

- het plein zelf;
- Schinkepoort;
- achter het gemeentehuis;
- diverse rond het bejaardenhuis.

Er is geen parkeerregime van toepassing. Het aantal parkeerplaatsen wordt buiten de piekuren als toereikend ervaren.

Overeenkomstig de algehele tendens van het terugdringen van het autogebruik, wil de gemeente best ook een bijdrage leveren vanuit milieuoogpunt bezien, maar voor een plattelandsgemeente blijft de auto belangrijk.

Maar de op de toekomst gerichte parkeermogelijkheid kent daarom ook een andere invalshoek. Leefbaarheid is onlosmakelijk verbonden met, een bij het verwachtingspatroon van een kleine kern passende, bereikbaarheid van voorzieningen.

Ook op dit terrein wil de gemeente de kern Margraten een nieuwe impuls geven. Voor de bereikbaarheid per auto is een op de toekomst gericht en in lengte van dagen goed functioneren van het Amerikaplein onontkoombaar.

De gemeente zet in op behoud en integratie van voorzieningen met een hoge graad van bereikbaarheid, zodat het geboden comfort het voorzieningenpakket voor Margraten en het buitengebied zeker stelt.

Waar blijkens de financiële haalbaarheid (rekenmodel 5) de uitvoerbaarheid blijkt, is de daarop afgestemde parkeerbalans verder uitgewerkt.



- 1 parkeren achter het gemeentehuis
- 2 parkeren achter het bejaardenhuis



1



Parkeerbalans.

De huidige parkeersituatie zal door de plannen wijzigen. Het nieuwe centrumplan betekent een toename van ca. 500 verkeersbewegingen per etmaal, verspreid over de diverse straten.

Het streven van de gemeente is om het huidige parkeerniveau te handhaven en, zo mogelijk, te verbeteren. Om goed zicht te krijgen in de toekomstige parkeersituatie, is een parkeerbalans opgesteld. Een parkeerbalans geeft inzicht in de toekomstige vraag en aanbod van het parkeren.

Bij de berekening zijn globaal de volgende zaken meegenomen:

- toevoeging van circa 45 woningen, met een oppervlakte van ca. 100 m²;
- Rabobank en Gemeentehuis;
- Uitbreiding supermarkt met 500 m²;
- Enkele aanvullende winkelveorzieningen (voor niet dagelijkse behoefte, ca 400 m²) alsmede een horecavoorziening.

Het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen kan op basis van parkeerkencijfers, welke worden opgesteld door het CROW. Om een nog betere parkeerbalans te krijgen kan gebruik worden gemaakt van de feitelijke huidige situatie. De huidige situatie is op een drietal momenten geïnterviewd, te weten op donderdag om 15.00 uur, op donderdag om 18.30 en op zaterdag om 13.00 uur. De parkeerkencijfers uit de praktijk zijn vervolgens gebruikt om de toekomstige vraag naar parkeerplaatsen te bepalen. Hiermee is een parkeerbalans ontstaan voor het centrumplan conform de werkelijke situatie.

Bij de parkeerbalans is uitgegaan van een studiegebied waarin de bezoekers van het centrumgebied, op korte loopafstand, een parkeerplek kunnen vinden.

Op basis van de tellingen kan geconstateerd worden dat het Amerikaplein een hoge parkeerbezetting kent, doch dat tijdens drukke tijden in de directe omgeving nog wel parkeerplaatsen voorhanden zijn.

1 parkeren aan
Schinckepoort





1



2

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat in totaal 31 parkeerplaatsen extra nodig zijn.

Mogelijke oplossing om de nieuwe parkeersituatie meer lucht te geven zijn:

- Werknemers van winkels, supermarkt, bank, gemeentehuis etc. (langparkeerders) op verdere afstand laten parkeren, bijvoorbeeld op het Burg. Ronckersplein of nabij de kerk (al dan niet in combinatie met een blauwe zone);
- Parkeren supermarkt meer concentreren op parkeerterrein Schinkepoort (nu onderbezetting). Het verplaatsen van de ingang stimuleert dit gebruik;
- Wellicht is het mogelijk om, in de nieuwe situatie, de marktkramen (donderdag) te situeren op een plek op het plein, waar het niet ten koste gaat van parkeerplaatsen;
- Parkeren bewoners Schinkepoort concentreren aan voorzijde;
- In de ontwikkelplannen locaties aanwijzen in de directe nabijheid van de voorzieningen waar enige capaciteit van parkeren kan worden uitgebreid/ingepast;
- Stimuleren van andere vormen van transport, zoals te fiets, voet of openbaar vervoer.

1 parkeren op
Amerikaplein
2 idem

Het rapport 'Parkeerbalans centrum Margraten', d.d. 17 december 2007 van DHV, is als losse bijlage beschikbaar.



1



2



3



- 1 sfeerbeeld
- 2 scheiding
- 3 hoogteverschil
(holle weg)

2. Beeldkwaliteit.

(gezelligheid, variatie en terrassen)

Tot één van de kwaliteitsambities behoort de karakteristieke vormgeving van gebouwen en openbare ruimte. Daarmee zijn de meeste ruimtelijke componenten en randvoorwaarden samengevat. Nu kan dus begonnen worden aan het vormgeven van het Amerikaplein.

Naar verderop nog wordt uiteengezet is de historische situatie (rond 1830) uitgangspunt, om de oorspronkelijke wegsplitsing en sfeer rond de waterput te bewaren. Vervolgens zijn de componenten:

- “scheiding” tussen wegsplitsing en Amerikaplein;
- zichtrelatie kerk-gemeentehuis;
- het gevoel van het buitengebied (plateau);
- een “grote hof” (groter bouwblok bestemd voor wonen en commerciële ruimte);
- een “kleine hof” (centraal gesitueerd kleiner bouwblok, bestemd voor wonen en commerciële ruimte);
- de holle weg: Eijkerstraat,

de respectievelijke bouwstenen voor het Limburgsplein, in de wetenschap dat het Amerikaplein vroeger een huisweide rond bestaande boerderijen was.

Er wordt daarom voor gekozen om een “harde” bebouwingsrand om de buitenzijde vast te leggen. De cultuurhistorie en afstemming op belendende bebouwing zijn daarvoor uitgangspunt. Een “zachte” bebouwingsrand aan de binnenzijde moet nog wel ontwerprijheid in bouwgrans en bouwhoogte opleveren. Onder andere een aanpassing aan het front van het gemeentehuis.

Om de inrichting van het plein en directe omgeving aan te sturen is door architect Humblé een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is richtinggevend voor de verdere invulling van het Amerikaplein.

De intentie is om met de variant “representatie”, het door het gemeentebestuur steeds beoogde plein (aan één zijde open) gestalte te geven.

Het rapport ‘Beeld Kwaliteits Plan Amerikaplein Margraten’ van Humblé Architecten is als afzonderlijke bijlage beschikbaar.



Hoofdstuk 8: De ontwerpuitdaging

1. Een eerste analyse (2001).

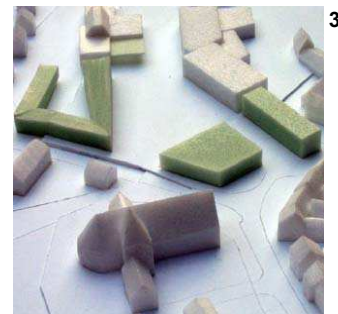
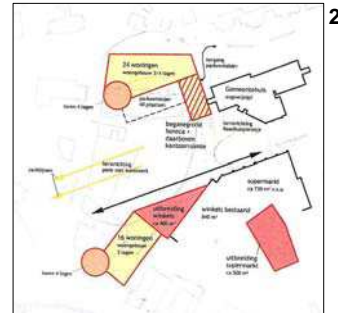
Bij veel min of meer stedenbouwkundige ontwikkelingen ervaart men na een 20 a 30 jaar een zekere mate van gedateerdheid. Het zal altijd de vraag blijven of dit inherent is aan de opzet en vormgeving van toentertijd, danwel de dynamiek van onze samenleving. Een ding houdt ons in ieder geval bezig: is er wel voldoende aandacht besteed aan duurzaamheid van de gekozen oplossing, vorm en functie.

De gegeven gebiedskwaliteitsanalyse aan het begin van deze plantoelichting zou veel meer houvast moeten bieden als uitgangspunt voor een duurzame stedenbouwkundige verankering. Daarnaast is de creativiteit van bureau Humblé aangewend om fundamenteel verschillende varianten van/voor het plangebied te genereren, met verrassende consistentie als resultaat.

Om met dit laatste te beginnen. In 2001 heeft gemeente Margraten opdracht gegeven aan Bureau van Ekert bv om de diverse mogelijkheden te onderzoeken. Er was daarbij een globaal programma van eisen beschikbaar. Over het al dan niet verwerven van nieuwe eigendommen zouden de varianten uitsluitend moeten geven. Met name de zone langs de Eijkerstraat werd aan een kritische blik onderworpen.

Daarna zijn door de Brinkgroep en architectenbureau Humblé in 2007 en 2008 nog diverse alternatieven onderzocht. De einduitkomst is nog steeds een plein met aan één zijde een openheid ten behoeve van:

- de relatie kerk-gemeentehuis;
- oude wegsplitsing (plein) versus nieuwe plein;
- het interesse wekken bij de passant (in vele gevallen ook de toerist/recreant).



- 1 eerdere ontwerpstudie
- 2 idem
- 3 idem





2. Een lang gekoesterde wens komt uit.

De deskundigenbijdragen bevestigingen langs onafhankelijke weg de sinds 2001 door het gemeentebestuur consequent uitgesproken voorkeur voor een plein dat aan een zijde open is. Zonder in te gaan op alle daartoe verrichte studies kort de reden waarom twee andere opties blijvend afgewezen worden:

- een plein met een grote opening in het verlengde van de Pastoor Brouwersstraat (en met rechtstreeks zicht op het gemeentehuis) vernielt de kwaliteit van de driesprong.
- een gesloten plein onttrekt het kloppend hart van Margraten aan ieders oog en is dus niet herkenbaar (in feite bevestiging van het huidige nadeel).

Ondanks de jarenlang gekoesterde gemeentelijke voorkeur en naar steeds weer is gebleken, ook de meest kansrijke oplossing om kwaliteit en oorspronkelijkheid te creëren, was vooral variatie in bebouwing en variatie in zichtrelaties (wanneer kun je wat zien) onderwerp van studie, in de voorbije periode.





3. Het verdere vormgevingsproces.

De ruimtelijke opbouw met agrarische bedrijven rond de 3 sprong is nergens beter te herleiden als van af de kaart uit 1830. Onomstotelijk wordt ook duidelijk dat een pand op de hoek waar nu de (oude) Rabobank is gelegen, een onmisbaar element voor het nieuwe plan is.

1 kadastrale kaart 1830

Door tussentijdse eigendomverwerving van Sprinkstraat 7 is binnen het ritme van carrévormige bebouwing, zoals die ooit aanwezig was, nu op vanzelfsprekende wijze een ("introverte") entree naar het nieuwe plein te maken.





Om het plein een originele Limburgs signatuur mee te geven, wordt de huisweide, met de traditionele (fruit-) boombeplanting als referentiebeeld genomen. Uiteraard met de wetenschap dat het plein ook ruimte moet bieden voor evenementen.

Een ander niet te verwaarlozen aspect is de bevoorradings van winkels.

Dit zal ook op het plein mogelijk blijven. Vanuit de optiek van het gemeentebestuur is dit nadeel, ook een welkome bijdrage aan de levendigheid van het plein en zal een herkenbare pleininrichting dit tot een integrale aanvaardbare oplossing omvormen.

De holle Eijkerstraat geeft vele bijzondere kansen bij de inrichting. Zo zal een nieuwe begrenzing met terrein voor en naast de kerk tot verbetering leiden van een zone die nu nog alleen maar restruimte is.

Maar juist het hoogteverschil biedt kansen. Het maakt een gedeeltelijke blik op het nieuwe plein mogelijk. De nieuwsgierigheid wordt geprikkeld en passanten worden verleid om eens te gaan kijken. Een transparante rand (bomen met een mini-“promenade”) zorgen ook voor een aardige “kijk”plek vanaf het plein naar de omgeving. Een strategisch gekozen horeca voorziening versterkt zeker het effect van zien en gezien worden.

1 Eijkerstraat

Over de bijbehorende bebouwing heeft architect Humblé een aansprekende visie. Vier onderdelen zijn daarbij van belang. Een gekozen metafoor illustreert heel gemakkelijk de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke/architectonische visie. Er is behoefte aan:

- Een “kleine hof” (centraal gesitueerd aan het plein, ter plaatse van de huidige locatie van de Rabobank);
- Een “grote hof” op de hoek Eijkerstraat-Gouverneur Kremersstraat;
- Een “Wand en Woning” op de hoek Sprinkstraat-Amerikaplein;
- Een “nieuw monument”, een nieuw front voor het gemeentehuis.





In deze bebouwing dienen de diverse functies van wonen, detailhandel, horeca en overige commerciële functies ondergebracht te worden.

De bijgevoegde, door architect Humblé gemaakte beelden spreken voor zich.

4. Beeldkwaliteitsplan.

De studie, zoals hier afgebeeld, is afgerond met een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is mede toetsingskader voor de planrealisering. Het rapport 'Beeld Kwaliteits Plan Amerikaplein Margraten' van Humblé Architecten is als afzonderlijke bijlage bijgevoegd.

- 1 zichtrelatie
- 2 idem als schets
- 3 op maquette
- 4 in de praktijk



Het bestemmingsplan geeft de gebruiksmogelijkheden weer. Voorschriften en plankaart samen geven bouwgrenzen naar plaats en hoogte weer en laten (vrijstellings-)ruimte voor kwaliteitstoevoegingen in de vorm van stedenbouwkundige accenten. Het beeldkwaliteitplan is richtinggevend voor de verdere uitwerking van de bebouwing.

5. Het programma.

Nu de contouren van de ruimtelijke analyse en massa studie zichtbaar zijn geworden is het dienstig uitspraken te doen over de functie-invulling van de nieuwbouw. Vanaf het begin af aan was duidelijk dat bestaande en nieuwe functies rond het Amerikaplein hun plek zouden kunnen vinden. Ook duidelijk was dat de “markt” mede bepalend zou zijn voor het welslagen van bouwplannen. Het programma is dus min of meer de intermediair tussen ruimtelijke kwaliteit/authenticiteit en de financiële haalbaarheid. In grote lijnen kan aangegeven worden hoe de invulling eruit kan komen te zien. Er heeft al het nodige rekenwerk plaatsgevonden en dit heeft laten zien binnen welke marges geopereerd kan worden.

Inzake woningbouw is ook voldoende duidelijkheid en het meeste succes wordt gegarandeerd met een gevarieerd, maar ook bijzonder, aanbod. De opzet van onder andere de “grote hof” komt hieraan tegemoet, want het is bedoeld om meerdere woningtypen in een samenhangend geheel te realiseren.

De gemeente Margraten is er zich van bewust dat er redelijk wat vrijheid aan uitvoerende partijen wordt geboden. De belangen van omwonenden worden derhalve vooral beschermd door duidelijke begrenzing van de bouw mogelijkheden en beheersing van de omgevingseffecten, zoals bevoorrading en parkeren.

In ieder geval is sprake van:

- uitbreiding van de supermarkt ($\pm 600\text{m}^2$);
- ± 45 woningen van verschillende type, te realiseren in de op de plankaart aangeduide bouwblokken, waarvan maximaal 28 in de grote Hof en maximaal 12 in de kleine Hof;



- commerciële ruimte ($\pm 500\text{m}^2$), waarin zowel kantoorfuncties als detailhandel in ondergebracht kunnen worden;
- aanbouw aan gemeentehuis (ruimtelijke kwaliteit;
- een horecavoorziening ($\pm 500\text{m}^2$).

(Op basis van voorgaande programmering is het ontwerpbestemmingsplan opgezet).

Het parkeervraagstuk is voorlopig tweeledig opgelost:

- parkeerkelder (bewoners/lang parkeren);
- op het plein (winkelend publiek).

De herontwikkeling van het Amerikaplein leidt ertoe dat de bestaande bebouwing gelegen binnen de grenzen van het plangebied niet langer passen en dat daardoor het amoveren van deze objecten aan de orde is.

De planrealisatie wordt in de naaste toekomst in (binnen 5 jaar).





1. Belangrijke randvoorwaarden.

Geluid, luchtkwaliteit, risico en waterhuishouding moeten voldoen aan de richtlijnen daaromtrent. De overige sectorale afwegingen zijn al verkend en gemaakt in het kader van het bestemmingsplan kern Margraten. Archeologisch onderzoek zal voornamelijk plaats moeten vinden ter plaatse van bestaande bebouwing. Dit betekent dus eerst slopen.

2. Geluid.

Het aanwijzen van een 30 km zone is niet toereikend om de ontwikkelingen aan het Amerikaplein te verschonen van akoestisch onderzoek. De Eijkerstraat is gelet op het doorgaande karakter, en het wegvallen van bestaande bebouwing, aan te merken als geluidsbron voor het wegverkeer.

Er heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de ligging van geluidscontouren over het plangebied. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het gebied aan de Eijkerstraat, voor zover gelegen ten oosten van de 48 dB L_{den} contour, geen belemmering vormt vanuit de Wet geluidhinder. Binnen het gebied tussen de Eijkerstraat en de 48 dB L_{den} contour is eveneens woningbouw mogelijk. In dit gebied blijft de geluidsbelasting overal beneden de 63 dB(A) en kan derhalve door het bevoegd gezag, i.c. de gemeente Margraten, een zogenaamde hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Omdat de exacte ligging van de toekomstige bebouwing nog niet vastligt, kan nu nog geen exacte geluidsbelasting berekend worden en dus ook geen hogere grenswaarde worden vastgesteld. Op het moment dat de ligging van de bebouwing wel exact vastligt, dient de geluidsbelasting per woning berekend te worden en dient inzicht gegeven te worden in geluidreducerende maatregelen. Onderbouwd dient te worden wat de noodzaak is van woningbouw op deze locatie (bijvoorbeeld opvulling van een open plek tussen bestaande bebouwing, of een onderdeel van een stads- c.q. dorpsvernieuwingsplan). Vervolgens wordt dan door de gemeente een hogere grenswaarde vastgesteld.

1 30 km zones



In de nabije toekomst gaat mogelijk ook de Eijkerweg deel uitmaken van de 30 km-zone. Op dat moment wordt de akoestische situatie verder verbeterd. De N-278 vormt voor woningbouw in de planlocatie geen belemmering vanuit de Wet geluidhinder.



Het akoestisch onderzoek 'Geluidscontouren BP Amerikaplein', d.d. 3 december 2007 van Bureau Geluid, is als afzonderlijke bijlage beschikbaar.

3. Luchtkwaliteit.

De Rijksweg heeft effecten op de luchtkwaliteit en fijnstof. De provinciale monitor laat zien dat geen overschrijding van de norm ter plaatse van het Amerikaplein valt te verwachten.

De planontwikkeling is ook niet van een omvang dat met nieuwe bronnen van luchtverontreiniging gerekend hoeft te worden. De planomvang gaat uit van 40 woningen meer en 500 m² uitbreiding van de supermarkt. Globaal zijn dit 500 nieuwe verkeersbewegingen extra. In het kader van luchtkwaliteit is dit een te verwaarlozen marge.

4. Externe veiligheid.

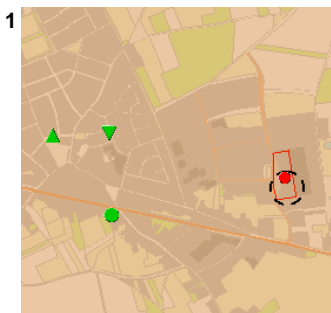
Inrichtingen.

In de directe omgeving van het planvoornemen (ontwikkeling van Amerikaplein) ligt geen inrichting die in het kader van de externe veiligheid een belemmering vormt voor dit plan. Er liggen noch categoriale, noch niet-categoriale inrichtingen waarvoor een externe veiligheidscontour geldt die invloed heeft op het ruimtelijk plan.

Het bedrijventerrein Aan de Fremme is gelegen op circa 210 meter. Op het bedrijventerrein bevindt zich een enkel bedrijf (de veiling in verband met de ammoniak koelinstallatie), dat onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen valt.

1 luchtkwaliteit





Het betreft de inrichting van Coöporatie Fruitveiling Zuid-Limburg B.V. gelegen Aan de Fremme 35 te Margraten welke is gelegen op 800 meter van de ruimtelijke ontwikkeling. Binnen de inrichting is een koelinstallatie met 2100 kilogram ammoniak aanwezig. Deze veroorzaakt volgens de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (hierna te noemen: Revi) een contour voor het plaatsgebonden risico van 45 meter. Daarnaast blijkt uit de Revi dat het groepsrisico niet van toepassing is op het type koelinstallatie. Het ruimtelijk plan Amerikaplein valt ruim buiten de invloedssfeer van de inrichting.

Transport.

Op een afstand van circa 150 meter van het ruimtelijk plan is de Rijksweg gelegen. Deze is niet aangewezen in de risicoatlas, noch is deze weg opgenomen in het Basisnet. Dat betekent dat op het gebied van de externe veiligheid het risico van de Rijksweg gering is.

Volgens de Circulaire risiconormering 'vervoer gevaarlijke stoffen' dient, binnen het invloedsgebied van 200 meter van de weg, een afweging te worden gemaakt of een uitbreiding in het kader van de externe veiligheid is toegestaan. De gemeente Margraten heeft een afweging gemaakt over de toelaatbaarheid ondanks dat de weg niet is opgenomen of aangewezen als een weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Basisnet en Risicoatlas).

1 risicokaart
provincie Limburg

Binnen de 200 meter worden 15 woningen gerealiseerd. De uitbreiding van het aantal woningen bedraagt echter 13 woningen. Er worden namelijk ter plaatse van de nieuwbouw twee woningen afgebroken. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op 125 meter van de Rijksweg. De woningen welke worden gerealiseerd op de plaats waar momenteel de Rabobank is gelegen, worden aan drie zijden ontsloten door wegen.



De toekomstige vijf woningen boven de winkelpanden worden aan twee zijden ontsloten. Bij deze woningen zullen in het kader van de bouwvergunning maatregelen worden geëist om de zelfredzaamheid te verhogen. De brandweer kazerne is gelegen op 250 meter (hemelsbreed gemeten) van de Rijksweg. Hiermee wordt de aanrijd tijd bij calamiteiten op de Rijksweg enorm beperkt. Zodat een calamiteit in een vroeg stadium kan worden bestreden. De zelfredzaamheid is dan ook gewaarborgd. De Rijksweg vormt dan ook geen belemmering voor het ruimtelijk plan.

Er liggen geen buisleidingen die gevaarlijke stoffen transporteren die van invloed zijn op het ruimtelijk plan.

5. De watertoets.

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

Beleid.

Conform het vigerende beleid is het bij nieuwbouwplannen noodzakelijk duurzaam om te gaan met regenwater. De onderstaande tekst (overgenomen uit het stedelijke Beleidskader regenwater d.d. 2006) vat de ambitie en doelstelling goed samen:



“De provinciale ambitie om de Limburgse watersystemen op orde te brengen en te houden, daarbij anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden moet verwezenlijkt worden door invulling te geven aan onderstaande doelstellingen:

- In 2015 voldoen alle stedelijke wateren aan normen en criteria voor wateroverlast;
- Afvalwaterstromen en regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden;
- Regenwater wordt, binnen grenzen van doelmatigheid, maximaal afgekoppeld van het riool;
- Toename van waterafvoer door nieuwe ruimtelijke plannen wordt voorkomen;
- In 2015 zijn baggerknelpunten in het stedelijk watersysteem opgelost.

Een belangrijk middel om de watersystemen ook voor langere termijn op orde te houden vormt het anders omgaan met regenwater. Door toenemende verstedelijking wordt steeds meer regenwater via rioolbuizen afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, met negatieve gevolgen als wateroverlast, verstoring van de lokale waterhuishouding, verontreiniging van oppervlaktewater (door overstorten), inefficiënte werking van zuiveringsinstallaties en ondoelmatige verontreiniging (en weer reiniging) van schoon regenwater. De problemen zullen naar verwachting groter worden door de klimaatsverandering en de daarmee gepaard gaande hevigere regenbuien. In de Beleidsbrief Regenwater heeft de nationale overheid daarom beleid ingezet om afvalwater en regenwater te scheiden en regenwater, voor zover doelmatig, af te koppelen van het riool.”

Bestaande situatie.

De planlocatie is in het centrum van Margraten gelegen. In de kern Margraten wordt aan bovengenoemd beleid voldaan door afvalwater zoveel mogelijk gescheiden van het regenwater af te voeren. Dit gebeurt binnen de planlocatie door de aanwezigheid van een gescheiden rioolstelsel. In het Basisrioleringsplan 2005 is geadviseerd nader onderzoek uit te voeren naar het op het regenwaterriool aangesloten verharde oppervlak.



Dit nader onderzoek is noodzakelijk om in beeld te brengen of het systeem in 2015 kan voldoen aan de normen en criteria voor wateroverlast. Het afkoppelonderzoek wordt op dit moment afgerond. De definitieve resultaten worden begin 2008 verwacht.

De verwachting is echter niet dat grootschalige aanpassingen aan het rioolstelsel noodzakelijk zijn om bij te dragen aan het voorkomen van wateroverlast. In 2002 is het rioolstelsel binnen het plangebied gecontroleerd op kwaliteit. Uit deze kwaliteitscontrole is gebleken dat het rioolstelsel binnen het plangebied niet aan vervanging toe is.

De verwachting is dat bovenstaande voorlopige rioleeringstechnische conclusies uiterlijk in mei 2008 in de definitieve rapportage worden bevestigd.

Nieuwe situatie.

Door de herinrichting van het Amerikaplein zal het totale verhardingsoppervlak slechts in beperkte mate wijzigen. Het plangebied is behoudens het in het noordwesten gelegen bouwperceel al volledig verhard ingericht. De toename in verhard oppervlak is derhalve te verwaarlozen. Door de afbraak van het pand gelegen aan de Eijkerstraat ontstaat een mogelijkheid om het water ofwel ondergronds ofwel bovengronds via de Eijkerstraat te laten afwateren. Uit het hydraulische onderzoek moet blijken of dit noemenswaardige verbeteringen oplevert.

Verder dient in het plan rekening te worden gehouden met de door het waterschap gehanteerde vuistregel om 10% van het in te richten gebied te reserveren voor water. Deze vuistregel is bedoeld ter compensatie van het alsmaar groeiende verharde oppervlak. Hierbij kan gedacht worden aan bovengrondse wateropvang (in combinatie met bijvoorbeeld kunstwerk/fontein). In veel gevallen wordt deze noodzakelijke ruimte gecombineerd met de groeninrichting.



Aangezien het plein overwegend bedoeld is voor parkeren zal deze invulling van beperkte omvang zijn. Wel kan gedacht worden aan ondergrondse opvang indien blijkt dat hiermee capaciteitsproblemen in het lager gelegen deel van de kern worden opgelost. Binnen het plangebied zijn géén wateroverlastknelpunten bekend.

Ten aanzien van het vuilwater dient rekening te worden gehouden met een toename van circa 80 tot 100 inwoners. Dit resulteert in een minimale toename van de afvoer van vuilwater, hetgeen géén capaciteitsproblemen oplevert in het vuilwaterstelsel.

Uit voorgaande wordt geconcludeerd dat bij de herinrichting van het Amerikaplein de volgende kansen ten aanzien van de afwatering worden overwogen:

- verdere uitbreiding af te koppelen verhard oppervlak (optimalisering);
- mogelijke wateropvang binnen het plangebied, indien blijkt dat dit een noemenswaardige bijdrage levert aan het oplossen van de knelpunten in het overige gebied;
- verbetering kwaliteit afvoer regenwater door rekening te houden met beslisboom Verantwoord afkoppelen en toe te passen materialen;
- mogelijke extra afvoer (via buizen of oppervlak) richting Eijkerstraat;
- combinatie (ondergrondse) wateropvang met aanleg kunstwerk/fontein.

6. Bodemkwaliteit.

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen rond het Amerikaplein is bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de locaties waar geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en waar de vigerende bestemming wordt gecontinueerd, zoals ter plekke van het gemeentehuis, de reeds bestaande dorpsvoorzieningen en de bestaande verkeers- en groenvoorzieningen, is geen nieuw bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is als losse bijlage beschikbaar.

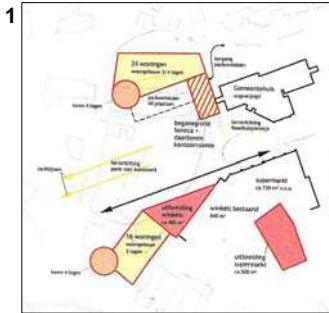


Uit het bodemonderzoek MA-70256 blijkt dat op enkele locaties van een dusdanige verontreiniging sprake is, dat sanering aan de orde is. Dit betreft deellocatie 1 (BGW-I overschrijding, doelmatig om te saneren) en deellocatie 8 (geval van ernstige bodemverontreiniging bij garage behorende bij Eijkerstraat 6).

Ten aanzien van deellocatie 1 dienen, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, de maatregelen te worden beschreven die genomen worden om de kwaliteit van de bodem alsnog geschikt te maken voor de bestemming. Daarbij dient tevens een kostenraming te worden aangeleverd in verband met de realiteitswaarde van de planvorming. De gevraagde studie naar maatregelen en kostenraming wordt thans uitgevoerd en zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan beschikbaar zijn.

Voor deellocatie 8 dient, als geval van ernstige bodemverontreiniging, zoals omschreven in de Wet bodembescherming, voor vaststelling van het bestemmingsplan een saneringsplan te zijn opgesteld, waarover ambtelijke overeenstemming bestaat met de provincie. Het gevraagde saneringsplan wordt thans opgesteld en zal tijdig ambtelijk met de provincie worden kortgesloten, opdat een en ander voor de vaststelling van het bestemmingsplan beschikbaar zal zijn.





1. Met de ene hand tekenen en met de andere rekenen.

Bij de schetsen uit 2001 was de financiële haalbaarheid omwille van realiteitszin voor de eerste keer in beeld, maar niet de primaire doelstelling. De vraag was gericht op invulling van een globaal programma en kwaliteitsverbetering. De conclusie rond de benodigde middenstroom zou vanuit een kosten-baten afweging getrokken worden bij de verdere besluitvorming van de Raad.

Om meerdere redenen moesten de plannen wachten op meer concrete uitvoerbaarheid door marktpartijen. Tot in het voorjaar van 2005 werd daarom gewacht op verdere doorrekening van de plannen. De eerste aanzet daartoe werd gegeven toen de oude variant 3 werd doorgerekend, waarmee partijen geïnteresseerd moesten worden die het project wilden dragen.

Aan de oorspronkelijke titel van de studie van bureau van Ekert bv “... van idee naar uitwerking”, werd de verdere invulling allereerst financieel-programmatisch onderzocht.

Het eerste reken-tekenwerk richtte zich op meerdere varianten. De bandbreedte van de uitvoerbaarheid leek hiermee voldoende inzichtelijk (rekenvariant 5).

1 rekenvariant 5

Zoals hiervoor aangegeven acht de gemeente Margraten het ook wenselijk over een flexibel bestemmingsplan te beschikken. De (vastgoed)marktontwikkeling geeft aanleiding genoeg, de behoefte van flexibiliteit niet te onderschatten.

Hierna wordt in het kort ingegaan op de afrondende bevindingen tijdens de rekenexercities. De wisselwerking met het ruimtelijke plan spreekt voor zich en komt ook nog eens aan de orde bij de voorstellen van architect Humblé.



Hoofdstuk 11: Financiële haalbaarheid

1. Optimalisatie gewenst.

Sinds 2001 zijn er enkele jaren verstreken. De woningmarkt is niet hetzelfde als in de tijd dat de plannen in principe werden geaccordeerd en ook de inzichten van de gemeente zijn gewijzigd. Daardoor moet misschien ook de contour van het plan worden aangepast. Om een goed beeld te krijgen van de haalbaarheid van het plan werden dan ook diverse rekenmodellen door de Brinkgroep opgesteld.

2. Uitgangspunten grondexploitatieberekening.

De diverse modellen zijn doorgerekend op basis van de dynamische eindwaarde methodiek. In de berekening zijn de ontwerpgegevens, de aannames met betrekking tot het marktonderzoek en de taxaties van de aan te kopen gronden en opstallen verwerkt.

3. Grondgebruik.

Vanwege het gegeven dat hier sprake is van een stedelijke inpassingsituatie met behoud/vergroting van de pleinfunctie is het aandeel openbaar gebied relatief groot. Dit aandeel bedraagt tussen de 70% en 75%.

Op basis van onder andere de plannen van Humblé alsmede de eerdere planproposities zijn de verwervingen opgezet in het plangebied. In verband met een integrale gebiedsontwikkeling is het noodzakelijk dat de volle en vrije eigendom van alle in het plangebied gelegen percelen wordt verworven. Het bestemmingsplan voorziet in een duidelijk plein met direct doorzicht naar de directe periferie.



4. Verwerving gronden.

Vervolgens is in alle modellen sprake van inbreng van de door de gemeente verworven objecten. De overige aankoopgegevens zijn gebaseerd op visuele taxaties met inachtneming van het vigerend bestemmingsplan, stand en ligging, marktsituatie, gebruiksmogelijkheden, oppervlakte en inhoud (prijsspeil 2005).

Voor de aan te kopen commerciële objecten in de Eijkerstraat moet ook rekening gehouden worden met een schadevergoeding vanwege uitkoop bedrijfsactiviteiten. Met mogelijke planschadeclaims van aangrenzende percelen in de toevoerstraten is vooralsnog geen rekening gehouden.

In de verkennende grondexploitatie wordt uitgegaan van verwerving van "schone grond". Er is op basis van bestaande informatie, inmiddels bij de gemeente bekend, dat sprake is van bodemverontreiniging. Te weten ter plaatse van Eijkerstraat 6, de voormalige garage Napoleon, en van Sprinkstraat 7. Met de saneringskosten wordt rekening gehouden, in de grondexploitatie is hiervoor een stelpost opgenomen.

5. Bouw- en woonrijp maken.

Voor een inschatting van de kosten van bouwrijp maken is uitgegaan van de gangbare te verrichten werkzaamheden. Hierbij zijn stelposten opgenomen voor sloopkosten/archeologisch onderzoek, bodemonderzoek/sanering, verleggen leidingen, capaciteitsuitbreiding DWA, reconstructie kruispunt Amerikaplein, entree parkeerkelder.

Ten aanzien van archeologie wordt opgemerkt, dat gelet op de trefkans van middeleeuwse of jongere bewoningssporen een nader onderzoek verplicht is. Het verdient de voorkeur dit onderzoek te combineren met de sloop- en graafwerkzaamheden. Hiervoor zijn de sloopkosten in geringe mate verhoogd.

Voor de verbetering en vergroting van de capaciteit van het hemelwaterriool zijn geen middelen opgenomen, aangezien de kosten hiervan reeds binnen de gemeentelijke begroting voorzien zijn.



Bij het woonrijp maken is in beperkte mate rekening gehouden met een extra kwalitatieve invulling van het toekomstig openbaar gebied.

Eventuele herinrichtingskosten van Schinkepoort en het expeditieterrein nabij de supermarkt Plus zijn niet (meer) opgenomen. Ook de post onvoorzien voor het bouw- en woonrijp maken ter grootte van 10% van de begrote kosten is in deze rekenexercities vervallen. Voor de kosten van de onder de toekomstige bebouwing aan de Eijkerstraat en het plein te realiseren parkeerkelder is uitgegaan van een stelpost van € 15.000 per gebouwde parkeerplaats.

6. Overige kosten.

In deze kostenpost is rekening gehouden met kosten voor een projectorganisatie, honoraria voor de planontwikkeling, zoals het maken van een bestemmingsplan, het uitvoeren van een geluidsonderzoek, de kosten van planvoorbereiding, zoals het opstellen van bestek en begroting voor het bouw- en woonrijp maken, alsmede de kosten van directievoering en toezicht tijdens de uitvoering.

7. Conclusies, aanbevelingen en advies.

Recapitulatie.

De gemeente wenst te komen tot een herstructurering van het centrum van Margraten, waarbij de pleinfunctie van het Amerikaplein zodanig wordt omgevormd, dat een representatief verblijfsklimaat ontstaat. Hier toe heeft de gemeente het bureau van ekert bv opdracht gegeven tot het opstellen van een stedenbouwkundige planinvulling.

Op basis van deze planinvulling heeft OPP een haalbaarheidsstudie verricht. Hierbij zijn de plannen door adviesbureau Cuijpers stedenbouwkundig verder uitgewerkt tot een aantal ruimtelijke rekenmodellen en subvarianten. Door RIGO Research en Advies is een marktverkenning uitgevoerd. Beide onderzoeken hebben mede de input geleverd voor de rekenexercities door OPP.



Planologie.

Nu de plannen doorgang zullen vinden zal het vigerende, vastgestelde bestemmingsplan “Kern Margraten” partieel moeten worden herzien, en in een wijzigingsplan geëffectueerd moeten worden, zijnde dit plan.

Voor het waarborgen van de kwaliteit van het plangebied in de ontwerp-, de uitvoerings- en de verkoopfase is ervoor gekozen de beeldkwaliteit samen met de wijziging van het bestemmingsplan vast te leggen middels eisen, richtlijnen en adviezen voor de inrichting van het openbare gebied en de architectuur.

Gelet op de gegeven stedenbouwkundige situatie zijn de mogelijkheden tot verdergaande vergroting van de bebouwing binnen het plangebied nagenoeg volledig benut en dus ook te definiëren.

Overwogen had kunnen worden het plangebied uit te breiden, ter verlichting van de exploitatieresultaten, bijvoorbeeld vanaf Schinkepoort richting Ronckersplein. De praktijk heeft echter uitgewezen, dat verdergaande verdichting op genoemde locatie slechts in beperkte mate mogelijk is en ruimtelijk geen optimale situatie waarborgt.

Daarnaast leert de ervaring, dat inbreiding binnen het stedelijk gebied in financiële zin veeleer gepaard gaan met vergroting van tekorten dan met positieve resultaten.

Dit wordt in het bijzonder veroorzaakt door de uitgangspositie: bestaand stedelijk gebied heeft een relatief hoge waarde, die veelal niet gecompenseerd wordt door de waarde van de nieuwe grondexploitatie.



Belemmeringen.

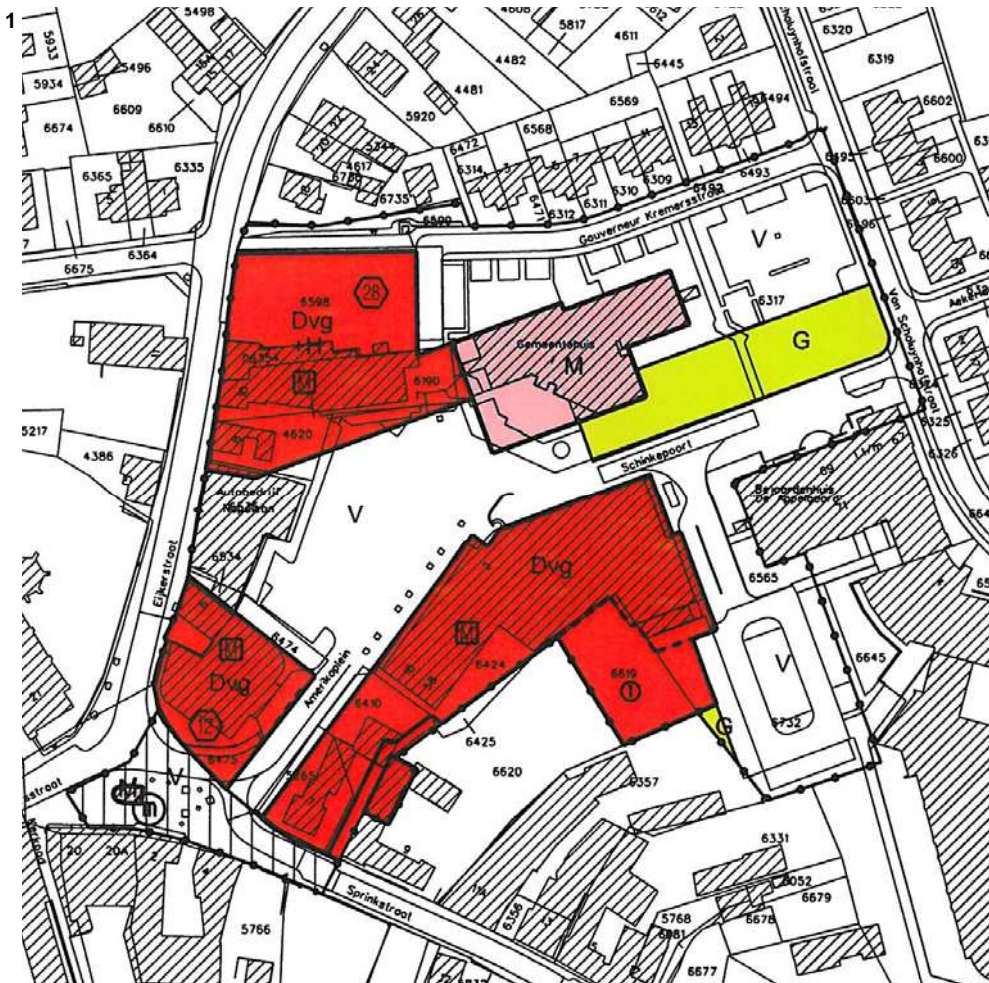
Het plangebied kent geen substantiële fysieke belemmeringen of onmogelijkheden, die realisatie in de weg staan.

Een nader archeologisch onderzoek is gelet op de archeologische verwachtingswaarde verplicht. Dit onderzoek ware, zoals reeds gezegd, in dit geval te combineren met de sloop- en graafwerkzaamheden.

Ook zal te zijner tijd een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï moeten worden uitgevoerd, aangezien sprake is van een nieuwe situatie als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij overgegaan wordt tot aanwijzen van een 30km zone. Een dergelijk onderzoek kan echter pas uitgevoerd worden op het moment dat de situering en hoogtes van de bebouwing vast liggen.



Hoofdstuk 12: Het stedenbouwkundig plan, in casu het bestemmingsplan



1 plankaart

1. De ontwerp uitgangspunten.

Kwaliteitsverbetering van voorzieningen niveau en de sfeer van bebouwing en plein. Het bereiken van een optimaal financieerbaar concept.

2. De juridische vertaling.

Een planherziening met aanduiding van globale gebruiksmogelijkheden en concrete bouwgrenzen.

3. De beeldkwaliteiten en pleininrichting.

Een aantal kwaliteits en identiteitsrichtlijnen ontleend aan de (historische) topografische karakteristiek:- de wegsplitsing en het "binnen terrein".

4. De plankaart.

Opgemaakt conform het vigerende komplan Margraten in IMRO 2003 en de toenmalige (aangepaste) voorschriften.



Hoofdstuk 13: Procedure



1. De te volgen procedure.

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en goedgekeurd plan, de in Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht omschreven procedure, te weten:

- wettelijk vooroverleg;
- 1e ter inzage legging (ontwerp);
- vaststelling door de raad;
- 2e ter inzage legging (vastgesteld plan);
- goedkeuring door GS
- 3e ter inzage legging (goedgekeurd plan).

1 procedure

In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) dan wel bedenking (bij GS) omtrent het bestemmingsplan kenbaar kan maken. In de publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt.

Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.



2. Het vooroverleg met diensten van Rijk, provincie, regio en gemeente.

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werksfeer, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de WRO hebben, zijn conform de provinciale organisatie, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken via het regulier provinciaal overleg (PCGP).

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

3. Uitkomsten vooroverleg.

Op het voorontwerp bestemmingsplan is gereageerd door een 4-tal instanties. Tot deze instanties behoort de PCGP. De reactie van de PCGP en de overige instanties zijn op de volgende pagina's weergegeven. Van het vooroverleg is een afzonderlijk eindverslag opgesteld. Dit verslag is als bijlage bijgevoegd.

4. Inspraak.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken vanaf 13 december 2007 tot en met 24 januari 2008 voor inspraak ter inzage gelegen. Van de inspraak is eveneens een eindverslag vastgesteld. Dit eindverslag is ook als bijlage bijgevoegd.



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

Afdeling RO
Ons kenmerk 2007/51234
Faxnummer (043) 389 79 77
Bijlage(n)

Behandeld R.Jaspars
Uw kenmerk -
Doorkiesnummer (043) 389 73 93
Maastricht 10 maart 2008

Onderwerp
Advies ontwerpbestemmingsplan Amerikaplein

Standpunt afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

Met inachtneming van de onderstaande opmerkingen kan met het plan worden ingestemd.

1. Externe Veiligheid

Ten behoeve van het plan is geen onderzoek verricht naar de externe veiligheidsrisico's en belemmeringen.

- * Voordat het plan kan worden vastgesteld dient dit onderzoek te zijn uitgevoerd. Geadviseerd wordt de uitkomsten van dit onderzoek en eventuele consequenties daarvan voorafgaand aan de vaststelling voor te leggen aan de afdelingen RO en MDO van de provincie.

2. Geluidaspecten

PM

080310-0052

Praat mee over Limburg! www.limburg.nl/burgerforum
Attentie: Per 01/02/2008 is ons rekeningnr. gewijzigd!

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)
Lijn 53 (richting Gulpen)
Lijn 57 (richting Gulpen)



3. Waterspecten

Op 11 januari 2008 heeft het Watertoetsloket Roer en Overmaas een negatief wateradvies gegeven.

- * Vóór de vaststelling van het plan dienen de opmerkingen van het Watertoetsloket in het plan zijn verwerkt en dient een positief wateradvies te zijn verstrekt.

4. Bodemaspecten

Op enkele perceeldelen binnen het beoogde nieuwe bestemmingsplan is nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. Het betreft hier de perceeldelen

- waar de bestemming M wordt gerealiseerd (ter plaatse van het huidige gemeentehuis?);
- waar de bestemming DG wordt gerealiseerd (met uitzondering van Sprinkstraat 7 en de locatie op de hoek van de Eijkerstraat-Amerikaplein, welke wel zijn onderzocht).

Verder zijn de perceeldelen, waar de bestemmingen groenvoorzieningen en verkeersdoeleinden eventueel worden gerealiseerd, eveneens niet onderzocht.

- * Op al deze nog niet onderzochte terreindelen dient voor vaststelling van het definitieve bestemmingsplan bodemonderzoek te zijn uitgevoerd en ter goedkeuring aan het bevoegde gezag te zijn overlegd.

Met betrekking tot de aangeleverde bodemonderzoeken zijn enkele opmerkingen te maken:

- * Met betrekking tot de aangetroffen verontreiniging tijdens het bodemonderzoek MA-70256 (deellocatie 1, BGW-I overschrijding, doelmatig om te saneren) dienen voorafgaand aan de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan de maatregelen te worden beschreven die genomen worden om de kwaliteit van de bodem alsnog geschikt te maken voor de bestemming. Daarbij dient tevens een kostenraming te worden aangeleverd in verband met de realiteitswaarde van het plan;

Bijlage 1D uit het vooronderzoek ontbreekt (in beide rapporten), verzocht wordt de bijlage alsnog aan te leveren;

- * Ter plaatse van deellocatie 8 (garage behorende bij Eijkerstraat 6) is een geval van ernstige bodemverontreiniging bekend. Voor de gevallen van ernstige bodemverontreiniging, zoals omschreven in de Wet bodembescherming dient vóór vaststelling van het bestemmingsplan een saneringsplan te zijn opgesteld, waarover ambtelijke overeenstemming met de provincie bestaat;

- ** Aan de in de voorschriften opgenomen wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden dient, voor zover dat niet het geval is, de voorwaarde te worden verbonden dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet zijn gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Naar aanleiding van de genoemde opmerkingen dient de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot het onderwerp bodem te worden beschreven c.q. te worden aangepast.

080310-0052

2



5. Cultuurhistorie

Het aspect cultuurhistorie is niet in het plan verwerkt. De bestemming cultuurhistorische waarden is naast een PM-post in de legenda niet nader aangeduid binnen het plangebied. Tevens zijn de aanwezige rijksmonumenten niet in het plan geregeld en niet aangegeven op de plankaart.

** Vóór de vaststelling dient het plan op voornoemde punten te zijn aangepast.

6. Overige aspecten

Ik verzoek u om te bezien of het vastgestelde plan te zijner tijd ook in digitaal uitwisselbare vorm bij de Provincie Limburg kan worden aangeleverd, conform de afspraken die zijn vastgelegd in de technische paragraaf van het 'Convenant digitalisering en standaardisatie bestemmingsplannen Limburg'.

7. Voorschriften

Zoals reeds in de brief d.d. 14 juni 2005 inzake de Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening aan u is medegedeeld worden de bestemmingsplanvoorschriften slechts marginaal getoetst. Een en ander houdt in dat uw gemeente zelf verantwoordelijk is voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.

8. Toepassing artikel 19, lid 2 WRO

Gezien de zwaarte van de in dit advies gemaakte opmerkingen en het ontbreken van diverse onderzoeken en nadere informatie biedt dit advies **geen** grondslag voor de toepassing van artikel 19 lid 2 WRO zoals bedoeld in de 'lijst van gevallen ex artikel 19, lid 2' van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg.

Ten slotte wordt opgemerkt dat de gezamenlijke rijksoverheden in hun brief van 3 maart 2008 al op voorliggend bestemmingsplan hebben gereageerd.

Ing. J. Antonides
Afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling



Voor de betekenis van de opmerkingen en van de asterisken (*) die bij de opmerkingen zijn geplaatst wordt verwezen naar de onderstaande verklaring:

- * Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerpplan, waartegen overwegende bezwaren bestaan. Zulks betekent dat, betref dit een vastgesteld bestemmingsplan, geadviseerd zou worden tot onthouding van goedkeuring:
- ** Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerpplan, waartegen bedenkingen bestaan, maar waarover een definitief oordeel wordt voorbehouden of slechts een voorlopig standpunt kan worden ingenomen in verband met het ontbreken van voldoende onderbouwing van het gemeentelijk beleidsvoornemen. Deze bedenkingen kunnen worden weggenomen door bij de aanbieding ter goedkeuring van het plan aanvullende informatie te leveren, al dan niet na gevoerd nader overleg.
Bedenkingen die niet zijn weggenomen, terwijl deze redelijkerwijs wel hadden kunnen worden weggenomen, leiden tot een advies tot het onthouden van goedkeuring. Ten aanzien van de bedenkingen, die redelijkerwijs niet konden worden weggenomen, zal worden geadviseerd deze bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan weg te nemen:

Overige opmerkingen over (onderdelen van) het structuurplan c.q. de – visie die uitsluitend van informatieve betekenis zijn.,



GEMEENTE MARGRATEN	B.	NR.	1381	HOEV.
	S.	BEH.	Eggert	PRIJS
	WI	AMBT.		BEREK.
	WII		- 2 APR. 2008	KWAL.
	WIII	KOPIE		RAAD
	B VOS			ORG. 4

Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Sittard, 31 maart 2008

uw kenmerk : -
uw brief van : -
ons kenmerk : 200803353

behandeld door : E. Verheijen
doorkiesnummer : 046-4205847
e-mail : e.verheijen@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
advies watertoets

onderwerp:

Wateradvies ontwerp bestemmingsplan Amerikaplein te Margraten

Op 11 maart 2008 heeft u een herziening van bovengenoemd plan ingediend bij het *Water-toetsloket Roer en Overmaas** voor het geven van een wateradvies. Het plan omvat de herinrichting van het Amerikaplein door een uitbreiding van de supermarkt en het gemeentehuis en de bouw van ongeveer veertig woningen, enkele winkelvevoorzieningen en een horecavoorziening.

Naar aanleiding van ons wateradvies van 11 januari 2008 is de waterparagraaf van het plan aangepast en uitgebreid. De aandachtspunten uit ons advies zijn overgenomen. In het plan wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd zodat kan worden aangesloten op het gemeentelijke hemelwaterafvoerstelsel. Ook zal bij de nadere invulling van het plan worden bekeken of er mogelijkheden voor waterretentie zijn binnen het plangebied, eventueel gecombineerd met groenvoorzieningen en/of een kunstwerk/fontein. De plankaart en de planvoorschriften bieden voldoende ruimte voor het aanleggen van de waterhuishoudkundige voorzieningen. Het plan voldoet hiermee aan onze uitgangspunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer. Wij geven u daarom een positief wateradvies. Wij verzoeken u om te zijner tijd de nader ingevulde inrichtings-/bouwplannen aan ons voor te leggen voor een wateradvies waarbij ook de dimensionering van eventuele waterretentievoorzieningen kan worden betrokken.

Het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,
de secretaris/directeur,

drs. F.M.C.M. Wesdijk

* Het Waterloetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658
btw-nummer NL 6123.61.155.B01



NOVEMBER 2008

ISO 9001:2000 GECERTIFICEERD



WATERSCHAPSBEDRIJF
L I M B U R G

UNIT ZUIVERINGSBEDRIJF

UNIT ZUIVERINGSBEDRIJF
Maria Theresialaan 99
Postbus 1315
6040 KH Roermond

Tel: 0475-394321
Fax: 0475-311605

www.wbl.nl
zuiveringsbedrijf@wbl.nl

De gemeente Margraten
t.a.v. de heer Eggen
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

UW KENMERK :
UW BRIEF VAN : 12-05-2007
ONS KENMERK : zvb/br-2008.05676
BULAGE(N) :

BEHANDELD DOOR : J. Bakker
DOORKIESNUMMER : 0475-394327
E-MAIL : J.T.G.Bakker@wbl.nl
DATUM : 21 JAN 2008

ONDERWERP : Voorontwerp bestemmings-
plan Amerikaplein

Middels een schrijven van het bureau ir. FGM van Ekert BV heb ik het voorontwerp bestemmingsplan Amerikaplein van uw gemeente ontvangen.

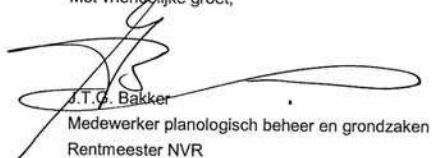
Hierbij deel ik u mede dat in het betreffende voorontwerp bestemmingsplan geen zuiveringstechnische werken van het Waterschapsbedrijf Limburg zijn gelegen.

Separaat zal deze tekst in het kader van de watertoets in de waterparagraaf door het watertoetsloket van het waterschap Roer en Overmaas worden opgenomen.

Een kopie van dit schrijven is verstuurd naar het bureau Ir FGM van Ekert BV, ter attentie van de heer ing. H.H. Weekers, Zeestraat 2, 5761 RE BAKEL.

Ik hoop u hiermede voldoende bericht te hebben.

Met vriendelijke groet,


J.T.G. Bakker
Medewerker planologisch beheer en grondzaken
Rentmeester NVR

Bank: 63 67 60 464

Waterschapsbedrijf Limburg is een samenwerkingsverband van Waterschap Peel en Maasvallei en Waterschap Roer en Overmaas



Water, vanzelfsprekend...

wml

Postbus 1060
6201 BB Maastricht
Limburglaan 25
T 043 880 80 88
F 043 880 80 00
www.wml.nl
info@wml.nl
L1 teletekst pagina 488

Bureau van Ekert
t.a.v. ing. B.H.C. Weekers
Neerstraat 2
5761 RE Bakel

Uw kenmerk
BW/Mgr23-c02/BW
Contactpersoon
C. Toussaint
Telefoonnummer
043-8808737

Boekingsnummer

Bijlagen

Betreft
Voorontwerp bestemmingsplan
Amerikaplein

Blad
1 van 1
Ons kenmerk
4948 PADCT
Datum
09-01-2008

Geacht College,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan "Amerikaplein". In het bijzonder zijn wij verheugd over de aandacht voor de "watertoets". Omdat het plan onze belangen in de drinkwaterwinning niet raakt, hebben wij verder geen opmerkingen.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
WML



C. Toussaint
Adviseur Zekerstelling Grondstof en Winning

NV Waterleiding Maatschappij Limburg - ING-Bank Maastricht 67.94.11.704 - Postbank 1049319 - Handelsregister Maastricht 14602038 - BTW NL003045250B01

55

