

**Bestemmingsplan ‘Wilhelminastraat 44a te
Eijsden’
Definitief**

Informatiepagina

Titel rapport: Toelichting
Bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 44a te Eijsden'

Kenmerk: 2011.004

Datum: augustus 2012

Auteur: mr. D.H.A.S. Gidding

Status: Definitief

Imro: NL.IMRO.1903.BPLKOM10001WIL-OH01

Inhoudsopgave	pagina
<u>1.</u> <u>Inleiding</u>	<u>5</u>
<u>2.</u> <u>Project- en gebiedsomschrijving</u>	<u>6</u>
2.1 Beschrijving projectgebied en project	6
2.2 Wettelijk kader	7
2.3 Ruimtelijke effecten	8
<u>3.</u> <u>Beleid</u>	<u>9</u>
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Regionaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	12
<u>4.</u> <u>Integrale afweging</u>	<u>14</u>
4.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	14
4.2 Geluid (weg)verkeerslawaaï	14
4.3 Externe Veiligheid	14
4.4 Luchtkwaliteit	15
4.5 Milieuzonering	17
4.6 Water(huishouding)	17
4.7 Flora en fauna	18
4.8 Archeologie	19
4.9 Verkeerskundige aspecten	19
4.10 Leidingen en infrastructuur	20
4.11 Economische uitvoerbaarheid	20
<u>5.</u> <u>Planopzet en juridische regeling</u>	<u>21</u>
5.1 Inleiding	21
5.2 Verbeelding	21
5.3 De Regels	22
5.4 De bestemming	24
5.5 De aanduidingen	24
5.6 Algemene regels	24

<u>6</u>	<u>Belangenafweging</u>	<u>26</u>
<u>7.</u>	<u>Procedure</u>	<u>26</u>
<u>8.</u>	<u>Conclusie</u>	<u>26</u>

BIJLAGEN

Bijlage 1. Bodemonderzoek

1. Inleiding

In deze toelichting wordt een verantwoording van de inpasbaarheid van het plan op de desbetreffende locatie gegeven.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een zogenaamd postzegelbestemmingsplan en ziet op de locatie plaatselijk bekend Wilhelminastraat 44a te Eijsden, kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie D, nummer 6845. De projectlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Eijsden' van de voormalige gemeente Margraten (vastgesteld op 5 september 2000) en heeft de bestemming 'detailhandel'. Ingevolge dit bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Het initiatief kan wel met behulp van de herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden gerealiseerd.

Voor de herziening van het bestemmingsplan moet middels de toelichting worden aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

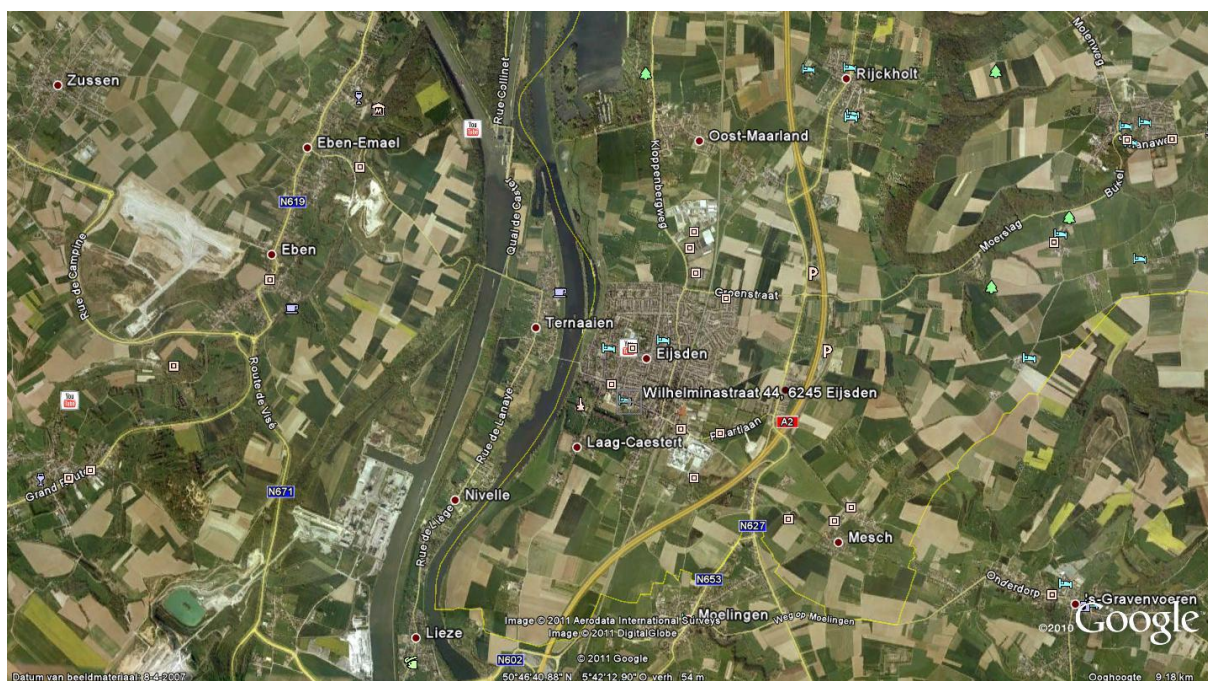
Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening komen in de navolgende hoofdstukken van deze toelichting de volgende elementen aan de orde:

- Een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- Een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- De uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- De uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- Een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- De inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

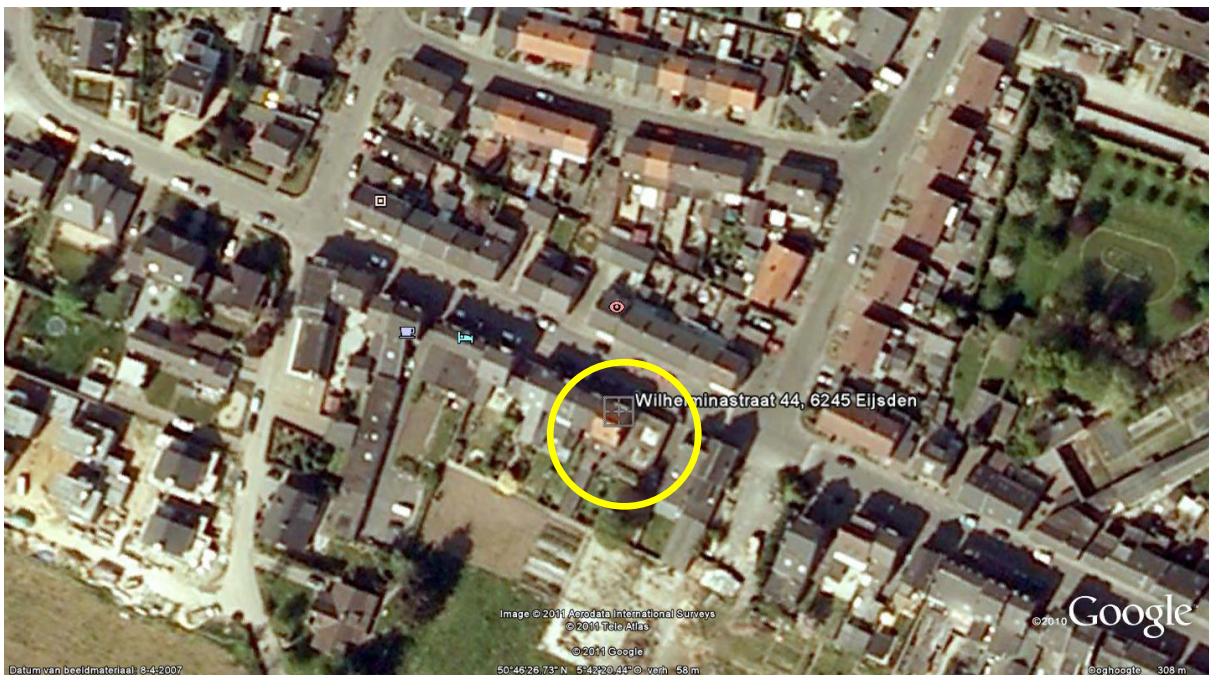
2. Project- en gebiedsomschrijving

2.1 Beschrijving projectgebied en project

Bezien vanuit een ruimer perspectief, ligt de projectlocatie tussen de Maas aan de westzijde en de autosnelweg A2 aan de oostzijde. Aan de noordzijde wordt het gebied gekenmerkt door de kern Eijsden en aan de zuidzijde ligt voornamelijk agrarisch gebied.



De projectlocatie ligt aan de zuidrand van de bebouwing in de kern Eijsden. Aan weerszijden van de locatie liggen woningen en ook aan de overzijde van de Wilhelminastraat bevinden zich woningen. Een en ander is goed waarneembaar op de luchtfoto, zoals hieronder is weergegeven. Op de plattegrond geeft de gele cirkel het projectgebied aan.



Op het perceel bevond zich een winkel. Deze is inmiddels gesloopt en daarmee ligt het perceel momenteel braak. Het plan houdt in dat de geldende detailhandelsbestemming zal worden veranderd in een woonbestemming.

2.2 Wettelijk kader

Het nieuwe gebruik ten behoeve van de woonfunctie past niet binnen de detailhandelsbestemming, die op het perceel rust. Medewerking aan het plan is mogelijk via de herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan staat de goede ruimtelijke ordening centraal.

Procedure

Ingevolge artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Deze procedure houdt in het kort in:

- Bekendmaking ontwerpbesluit;
- Terinzagelegging ontwerpbesluit gedurende zes weken;

- Mogelijkheid tot indienen zienswijzen;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Voorafgaand aan de procedure, die in artikel 3.8 Wro is neergelegd, dient op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zogenaamd vooroverleg plaats te hebben met andere relevante overheden.

2.3 Ruimtelijke effecten

Op een perceel met een detailhandelsbestemming zal het gebruik worden veranderd ten behoeve van een reguliere woonfunctie. Qua bebouwingsmogelijkheden wordt aangesloten bij de omliggende woningen, zodat de nieuwe bouwmassa ook ruimtelijk past binnen de omgeving.

Gezien de woonomgeving zal de beoogde woonbestemming daarin passen en wordt recht gedaan aan de goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke effecten, die van een woonbestemming uitgaan, zijn namelijk identiek aan die van de directe omgeving. Daarbij zal door het wegbestemmen van de detailhandelsfunctie een voordeel worden behaald. Immers, detailhandel resulteert qua ruimtelijke effecten in een groot aantal verkeersbewegingen (van bezoekers en toeleveranciers) van en naar de locatie. Bij een woonfunctie zullen de verkeersbewegingen veel minder zijn.

Concluderend kan met recht worden gesteld dat met de functieverandering een positieve bijdrage zal worden geleverd aan de ruimtelijk-planologische typologie van de locatie Wilhelminastraat 44a en de directe omgeving, wat bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze in de Nota Ruimte zijn verwoord. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkelingen van Nederland. In de Nota Ruimte wordt op hoofdlijnen het nationaal ruimtelijke beleid vastgesteld tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur, die in de nota is opgenomen. Het gaat bijvoorbeeld om de versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 vastgesteld door de Tweede kamer en op 17 januari 2006 door de Eerste Kamer.

De Nota Ruimte staat onder meer de bundeling van bepaalde activiteiten voor. Het bundelingsbeleid houdt de bundeling/ samenvoeging van gelijksoortige ruimtelijke aspecten in en ziet onder meer op de bundeling van verstedelijking, economische activiteiten en op de bundeling van groene waarden. Bovendien is van belang dat nieuwe activiteiten zo veel als mogelijk worden geconcentreerd in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

In de onderhavige situatie is het voornemen om in een bestaande woonomgeving een detailhandelsbestemming te veranderen in een woonfunctie. De planlocatie ligt in de kern Eijsden, die grotendeels wordt gekenmerkt door woningen. De verandering van een detailhandelsfunctie in een woonfunctie in een gebied, waarin al meerdere woningen liggen, is aldus in overeenstemming met het bundelingsbeleid.

Het plan sluit derhalve aan op de in de Nota Ruimte geformuleerde beleidsregels.

3.2 Provinciaal beleid

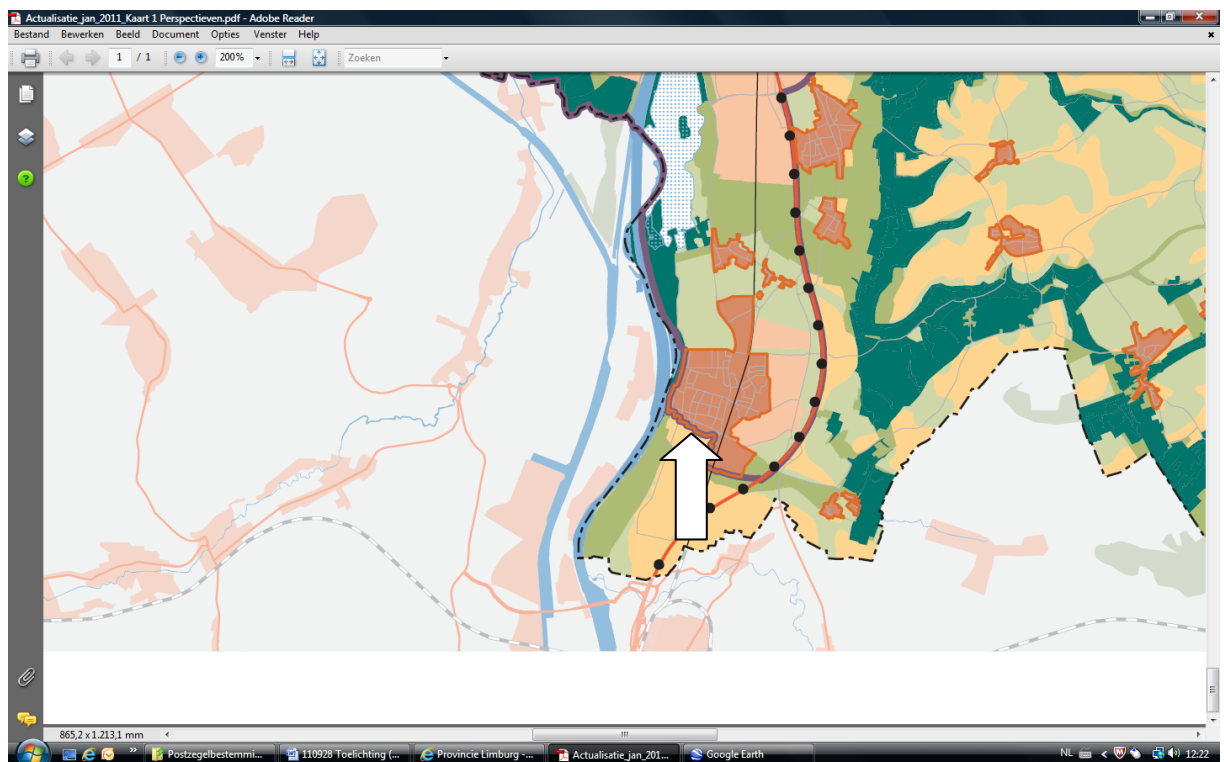
I. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (hierna: POL) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Het POL is op onderdelen in 2008, 2010 en 2011 aangepast. Het POL integreert het beleid, zoals dat tot dusverre was opgenomen in diverse afzonderlijke beleidsplannen met hun herzieningen en uitwerkingen tot één plan voor de fysieke leefomgeving van het grondgebied van de provincie Limburg. Het POL heeft de

wettelijke status van streekplan, milieubeleidsplan, waterhuishoudingsplan en hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Perspectief en landelijk gebied

Ingevolge ‘Kaart 1 Perspectieven’, behorende bij het POL, is de locatie in kwestie gelegen in het Perspectief 6b ‘Plattelandskern Zuid-Limburg’. Daarnaast is de locatie gelegen binnen de ‘Contour plattelandskern’. Zie hiervoor ook de hier onder opgenomen uitsnede van de (digitale) POL-kaart.



Uitsnede POL-kaart 1 ‘Perspectieven’; de witte pijl duidt de projectlocatie aan.

De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van de dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme.

Binnen de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing. Wél dient bij nieuwe uitleglocaties en nieuwe ontwikkelingen binnen de (verbale) contour ingezet te worden op bovenplanse verevening gericht op de herstructurering van de bestaande woningvoorraad en aanwezige werklocaties.

Onderhavig initiatief sluit aan op het provinciale beleid, zoals neergelegd in het POL. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande kern, binnen de contour en behelst de bundeling van het woongebruik. Het initiatief past goed binnen het ruimtelijke beleid, dat de provincie heeft opgesteld.

De sectorale aspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod.

II. Provinciale Woonvisie Limburg

Op 1 februari 2011 is de Provinciale Woonvisie 2010-2015 van Limburg vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden.

De onderhavige locatie ligt binnen de regio Maastricht-Mergelland. Ten aanzien van deze regio is, wat het kwantitatieve aspect betreft, vermeld dat prudent met het toevoegen van woningen moet worden omgegaan. De dorpse en landelijke milieus (alle overige gemeenten, incl. grote delen van de gemeenten Eijsden en Meerssen) hebben te maken met een afnemende woningbehoefte. Ook hier zou het adagium ‘één erbij = één eraf’ moeten gelden.

Het plan in kwestie behelst een functiewijziging. Daarbij wordt een detailhandelsfunctie omgezet in een woonfunctie met directe bouwtitel. Daarmee wordt weliswaar de mogelijkheid geschapen tot het realiseren van een nieuwe woning, maar deze toevoeging van één enkele woning zal geen negatief effect hebben op de woningvoorraad voor de regio Maastricht-Mergelland.

Het plan is aldus in overeenstemming met de provinciale woonvisie.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau is op het gebied van de volkshuisvesting de ‘Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009’ van toepassing. Hoewel deze woonvisie betrekking heeft op de periode van 2005 tot en met 2009, is hierin ook een doorkijk opgenomen voor de periode van 2010-2014. In tabel 6 is het (voorlopig) kwantitatief bouwprogramma voor de genoemde periode aangegeven. Voor Eijsden is een uitbreiding van de woningvoorraad opgenomen van 125. Zoals bij de provinciale woonvisie ook al is vermeld, brengt het onderhavige plan geen significante verandering in de bestaande woningvoorraad. Het creëren van de mogelijkheid om één woning extra in de kern van Eijsden te realiseren past binnen de regionale woonvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk ordeningsbeleid

Het ruimtelijk ordeningsbeleid heeft de gemeente Eijsden voor het onderhavige gebied neergelegd in het bestemmingsplan ‘Eijsden’, vastgesteld op 5 september 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 april 2001. Ingevolge dit plan rust op de locatie de bestemming ‘detailhandel’. Voor zover de planregels relevant zijn, zijn deze hier onder vermeld.

Specifieke voorschriften

In artikel 13 lid A. van de planregels, behorende bij het bestemmingsplan ‘Eijsden’, is het toegestane gebruik opgenomen. Hierin staat onder meer het volgende:

“De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en voor wonen.”

De bouwregels zijn in lid C. van artikel 13 van de planregels vermeld. Hierin is onder meer voorgeschreven dat het hoofdgebouw uitsluitend in het bouwvlak zal worden gebouwd.

Verder is in artikel 13, lid B onder 1.4 opgenomen dat de detailhandelsfunctie na beëindiging automatisch een woonbestemming wordt. Met beëindiging wordt begrepen dat gedurende twee jaar de detailhandelsfunctie daadwerkelijk niet meer is uitgeoefend.

Afweging beleidskader

Het gebruik tot wonen behoort tot het toegestane gebruik (zie artikel 13 lid A. van de planregels). Het bouwen van hoofdgebouwen is beperkt tot het bouwvlak. Het voorgestane plan past niet binnen het bouwvlak. Derhalve is in het onderhavige bestemmingsplan een nieuw bouwvlak opgenomen.

Het bestemmingsplan kent weliswaar enige binnenplanse afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden, maar deze kunnen geen oplossing bieden voor het onderhavige plan.

4. Integrale afweging

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan stedenbouwkundige, milieukundige, ecologische, waterkundige, archeologische en de economische uitvoerbaarheid.

4.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Ten behoeve van het bepalen van de milieuhygiënische toestand van de bodem is door Aelmans een verkennend onderzoek (rapportnummer 11/04526/V/E/HW) verricht. Uit het onderzoek komt naar voren dat de milieuhygiënische toestand van de bodem geen beletsel vormt voor het realiseren van de woonbestemming.

4.2 Geluid

De regelgeving ten aanzien van geluid is in de Wet geluidhinder (Wgh) neergelegd. Op grond van de Wgh wordt een woning als een geluidgevoelig object gezien. De Wilhelminastraat is een 30 km/h weg. Op grond van artikel 74, tweede lid Wgh is de Wilhelminastraat niet als een gezonde weg aan te merken en hoeft vanuit de Wgh geen rekening te worden gehouden met de normen van de Wgh.

Uiteraard moet de woning vanuit een goed woon- en leefklimaat niet met een te hoge geluidbelasting worden geconfronteerd. Gezien het feit dat het een 30 km/h weg betreft en deze straat niet met druk verkeer te maken heeft, zal het aspect ‘geluid’ voor de nieuwe woning geen afbreuk doen aan een goed woon- en leefklimaat

4.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's worden bepaald aan de hand van het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico.

Wil het aspect externe veiligheid een rol spelen, dan zal zich in de directe omgeving van het plangebied een risicodrager moeten bevinden. Om dit te bepalen is gebruik gemaakt van de

desbetreffende risicokaart.¹ Op basis van deze kaart is een risicodrager in de vorm van een buisleiding in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig; de locatie ligt op een afstand van circa 370 meter van deze buisleiding, die parallel aan de spoorlijn ligt.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Bij buisleidingen gaat het om het groepsrisico. Dit risico legt een relatie tussen de kans op een ongewoon ongeval (een ramp) en het aantal mogelijke slachtoffers. De hoogte van het groepsrisico is dan ook afhankelijk van het aantal personen, dat zich in de buurt van (in dit geval) de buisleiding bevindt. Het plan houdt enkel een gebruikswijziging in. Door de verandering van het gebruik van detailhandel naar wonen zal geen wijziging worden gebracht in het aantal personen, dat zich in de buurt van de buisleiding bevindt. Dit betekent dat het onderhavige plan tevens geen strijdigheid vormt met het gemeentelijke beleid, dat is neergelegd in 'Beleidsvisie Externe Veiligheid' van oktober 2008.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Daarmee is het voorheen geldende Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. De Wet luchtkwaliteit is geen aparte wet, maar is opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het niveau van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De milieukwaliteitseisen voor luchtkwaliteit hebben tot doel het beschermen van de mens en het milieu tegen de schadelijke effecten van vervuilende stoffen in de buitenlucht. Voor diverse stoffen zijn grenswaarden opgenomen. Voor de Nederlandse situatie zijn op dit moment fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) de meest kritische vervuilingen.

¹ Zie www.nederland.risicokaart.nl

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Doordat in grote gebieden van ons land niet aan de normstelling kan worden voldaan, is het zaak om grootschalige verbeteringen door te voeren die een significant effect hebben op de landelijke luchtkwaliteit.

Deze grootschalige maatregelen zijn samengebracht in het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). In dit NSL zijn alle ‘grote’ projecten ondergebracht die een duidelijke invloed op de luchtkwaliteit hebben. Daarnaast zijn hierin ook de gezamenlijk te nemen maatregelen opgenomen. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Met de komst van het NSL komt ook een einde aan het individueel toetsen van elk nieuw plan aan de normen voor luchtkwaliteit. Dit op basis van de ervaring waaruit blijkt dat kleine plannen geen of een verwaarloosbare invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit.

Op basis van artikel 5.16, vierde lid van de Wet milieubeheer is het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen’ van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen, waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM10 en NO2 als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Voor woningen en kantoren geldt dat zij onder de 3%-norm blijven, indien via één ontsluitingsweg niet meer dan 1500 nieuwe woningen, dan wel maximaal 100.000 m2 BVO aan kantoor worden ontsloten of via twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling maximaal 3000 nieuwe woningen, dan wel 200.000 m2 BVO aan kantoor.

Het onderhavige plan voorziet in de gebruikswijziging van detailhandel naar wonen. Hiermee wordt ruimschoots onder de genoemde aantallen gebleven. Aldus is het plan als ‘niet significant’ aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

4.5 Milieu(zonering)

De beoogde functiewijziging van detailhandelsgebruik naar woondoeleinden conflicteert niet met enige milieuzonering, omdat het projectgebied en de directe omgeving daarvan geen milieuzonering kennen.

4.6 Water(huishouding)

Oppervlaktewater

In de nabijheid van het projectgebied is geen beschermingszone primaire watergang gelegen, waarmee in het kader van onderhavig voornemen rekening dient te worden gehouden. Ook zijn geen beken of andere watergangen in of in de nabijheid van het projectgebied gelegen, die een aparte regeling behoeven.

Grondwaterbeschermingsgebied en bodembeschermingsgebied

Uit kaart 4a ‘Kristallen waarden, actualisatie 2011’ van het POL volgt dat het projectgebied niet gelegen is in enig grondwaterbeschermingsgebied of bodembeschermingsgebied. De specifieke regels, die voor dergelijke gebieden gelden, zijn hier dan ook niet van toepassing.

Hemelwater

In het projectgebied dient ingevolge het provinciale beleid beperking van de infiltratiecapaciteit te worden voorkomen en wordt gestreefd naar het optimaal benutten van de infiltratiecapaciteit. Als uitgangspunt daarbij geldt dat het hemelwater maximaal van het vuilwaterriool wordt afgekoppeld en dat ter plekke moet worden geïnfiltreerd. Bij nieuwe initiatieven kan in de meeste gevallen met de milieuhygiënisch meest verantwoorde methode maximaal worden geïnfiltreerd. Als infiltratie niet mogelijk is, dient het gebiedseigen water zo veel als mogelijk te worden hergebruikt c.q. te worden vastgehouden.

Aangezien geen concreet bouwplan voorligt, kan over de afkoppeling van het hemelwater niets worden gezegd. Bij de beoordeling van de desbetreffende vergunningaanvraag zal dit aspect moeten worden meegenomen.

Afvalwater

Het afvalwater zal worden aangesloten op het openbare riool.

4.7 Flora en fauna

De bescherming van natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming).

De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het Rijk heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die het Rijk bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen, die in deze gebieden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden plaatsvinden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Het projectgebied is niet gelegen in, maar wel in de nabijheid (dichter dan 3.000 meter) van het Habitatrichtlijngebied Savelsbos, van het Natura 2000-gebied Savelsbos en van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze natuurgebieden liggen op circa 1500 meter ten oosten van de projectlocatie. De beoogde ontwikkeling is echter dermate gering, dat geen effecten zullen optreden op deze natuurgebieden. Het gaat immers om een gebruikswijziging van detail naar wonen. Vanuit de projectlocatie zal geen negatieve invloed (kunnen) uitgaan naar deze natuurgebieden. Daar komt nog bij dat de tussen de projectlocatie en de natuurgebieden reeds een groot aantal woningen is gesitueerd.

Voorts is het projectgebied niet in of in de nabijheid gelegen van een beschermd natuurmonument dan wel staatsnatuurmonument. Dit geldt ook voor de wetlands, nationale landschappen en nationale parken. Het projectgebied is niet in of in de nabijheid van deze gebieden gelegen.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen libellen en vlinders, op enkele bijzondere min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Bij de planontwikkeling is de Flora- en faunawet alleen van toepassing als in het plangebied beschermde soorten voorkomen. De geraadpleegde informatie op de site van de provincie Limburg toont aan dat in of in de onmiddellijke nabijheid van het projectgebied geen

geschikte biotopen voor beschermde soorten aanwezig zijn.² Een ecologische relatie met beschermde gebieden is eveneens niet aanwezig. Er bestaat geen belemmering voor het uitvoeren van de beoogde ontwikkeling binnen het projectgebied in het kader van de Flora- en faunawet.

4.8 Archeologie

In september 2007 is ten behoeve van de bescherming van archeologie de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze wet is een aantal andere wetten aangepast. Een van de gewijzigde wetten is de Monumentenwet 1988 (Monw). Hierin is de bepaling opgenomen dat bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg kan worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een rapport dient over te leggen. In artikel 41a Monw is bepaald dat voor projectgebieden, die niet groter zijn dan 100 m², vooraf geen onderzoek hoeft te worden verricht als in artikel 41 Monw is bepaald. Daarbij bestaat voor de gemeenteraad de mogelijkheid om een afwijkende maat vast te stellen. De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft (vooralsnog) niet van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

In casu zijn bodemingrepen mogelijk. Echter, het grootste deel van het hoofdbouwvlak is gesitueerd op de plaats, waar voorheen de winkel was gelegen. Op die plek is de grond dan ook al geroerd. Verder is het weliswaar mogelijk om bijgebouwen op te richten, die een bepaalde roering van de grond zullen meebrengen, maar in de planregels is neergelegd dat niet meer dan 40% van het vlak dat is aangeduid als 'bijgebouwen' mag worden bebouwd. In het onderhavige geval komt dit erop neer dat niet meer dan 70 m² aan bijgebouwen mag worden gebouwd. Daarmee wordt ruim gebleven onder de grens van 100 m², die in artikel 41a Monw is opgenomen. Het verrichten van archeologisch vooronderzoek is dan ook niet nodig.

4.9 Verkeerskundige aspecten

In het kader van de verkeerskundige aspecten is gekeken naar de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling. Het plan omvat de gebruikswijziging van een detailhandelsfunctie naar een woonfunctie. Detailhandel brengt een grotere verkeersstroom mee dan (louter) een

² Zie: www.limburg.nl

woonfunctie. De wijziging levert daarmee alleen maar voordeel op. Qua parkeren bestaat de mogelijkheid om op het eigen perceel te parkeren. Daarnaast is in de Wilhelminastraat voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Terecht kan worden geconcludeerd dat de realisering van het plan geen nadelige invloed op de parkeerbalans van de omgeving zal hebben, dan wel een negatieve uitwerking zal hebben op de verkeersafwikkeling en verkeersintensiteiten op de weg Wilhelminastraat.

4.10 Leidingen en infrastructuur

Op het projectgebied zijn geen kabels of leidingen gelegen, die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien zijn van een beschermingszone. In de nabijheid van het projectgebied zijn eveneens geen buisleidingen gelegen, die voorzien zijn van een beschermingszone, waarbij in het kader van dit project rekening mee dient te worden gehouden.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het project zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt een verhaalsovereenkomst gesloten, waarin is geregeld dat initiatiefnemers de financiële risico's met betrekking tot een mogelijke planschade zullen dragen.

5 Planopzet en juridische regeling

5.1 Inleiding

Een viertal randvoorwaarden en gegevens bepaalt de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels en de verbeelding van de gemeente Eijsden-Margraten:

de digitale raadpleegbaarheid;

de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) d.d. 1 oktober 2010;

de Woningwet d.d. 29 augustus 1991;

Het bestemmingsplan “Wilhelminastraat 44a te Eijsden” bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De structuur van het plan is zodanig, dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.2 De verbeelding

In de verbeelding van het plan zijn aangegeven:

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

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan en hebben allemaal een bestemming waar een artikel in de regels aan is gekoppeld.

Het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' geven de begrenzing weer, waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mogen ondergeschikte gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

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

5.3 De regels

5.3.1 Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

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

5.3.2 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in de SVBP2008 en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

5.3.3 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een

primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de gebruiksregels

Door met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van gebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel bij omgevingsvergunning afgeweken kan worden ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijking geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

5.4 De Bestemming

5.4.1 ‘Wonen’

Voor de woonbestemming is zo veel als mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan Kern Eijsden. Ten behoeve van het woonperceel zijn bouwvakken, bijbouwvlakken en bestemmingsvlakken opgenomen, waarin de hoofd- en bijgebouwen moeten worden opgericht. Binnen het bouwvlak mag slechts één woning worden opgericht.

Naast de woonfunctie is ondergeschikt ook het gebruik voor aan huis gebonden beroep toegestaan.

5.5 De aanduidingen

In het plan wordt met diverse aanduidingen gewerkt. Zo worden de specifieke gebruiksfuncties nader aangeduid, zoals parkeerterrein, evenemententerrein en ondergronds wonen dan wel horeca. Behalve ten behoeve van het gebruik wordt ook ten behoeve van de bebouwing gewerkt met aanduidingen.

Zo wordt een bouwvlak en bestemmingsvlak op de verbeelding aangegeven.

5.6 Algemene regels

Algemene gebruiksregels

Voor het plangebied geldt een aantal algemene gebruiksregels, conform het Bro. In de gebruiksregels worden seksinrichting en een sekswinkel, een smartshop, een growshop en een headshop, alsmede het gebruik van opstallen voor het telen, bewerken en verhandelen van soft- en harddrugs uitgesloten.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) gerechtigd is om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige regels

Onder de overige regels is bepaald dat indien in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen het de regelingen betreft, zoals die gelden op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

5.7 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

6. Belangenafweging

Zoals al eerder is vermeld, liggen in de directe nabijheid van de projectlocatie diverse woningen. Het nieuwe gebruik tot wonen levert ten opzichte van het geldende planologische regime, inhoudende het gebruik tot detailhandel en wonen, alleen voordeel op. Immers, de verkeersbewegingen van aan- en afrijdend verkeer ten gevolge van het gebruik tot detailhandel komt te vervallen.

Mitsdien levert de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan geen aantasting op van de belangen van de omliggende woningen c.q. belanghebbenden.

7. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 1 maart 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

8. Conclusie

Op grond van het voorgaande kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarenboven worden ook de belangen van derden (belanghebbenden) niet onevenredig aangetast.

BIJLAGE 1. BODEMONDERZOEK