

bestemmingsplan
'Gemeentehuis Eijsden-Margraten'
Gemeente Eijsden-Margraten

status: vastgesteld
datum: 20 september 2011
projectnummer: 100080R.2004
adviseurs: Wle / Jke



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 35 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANLOGIE EN STEDENBOUW



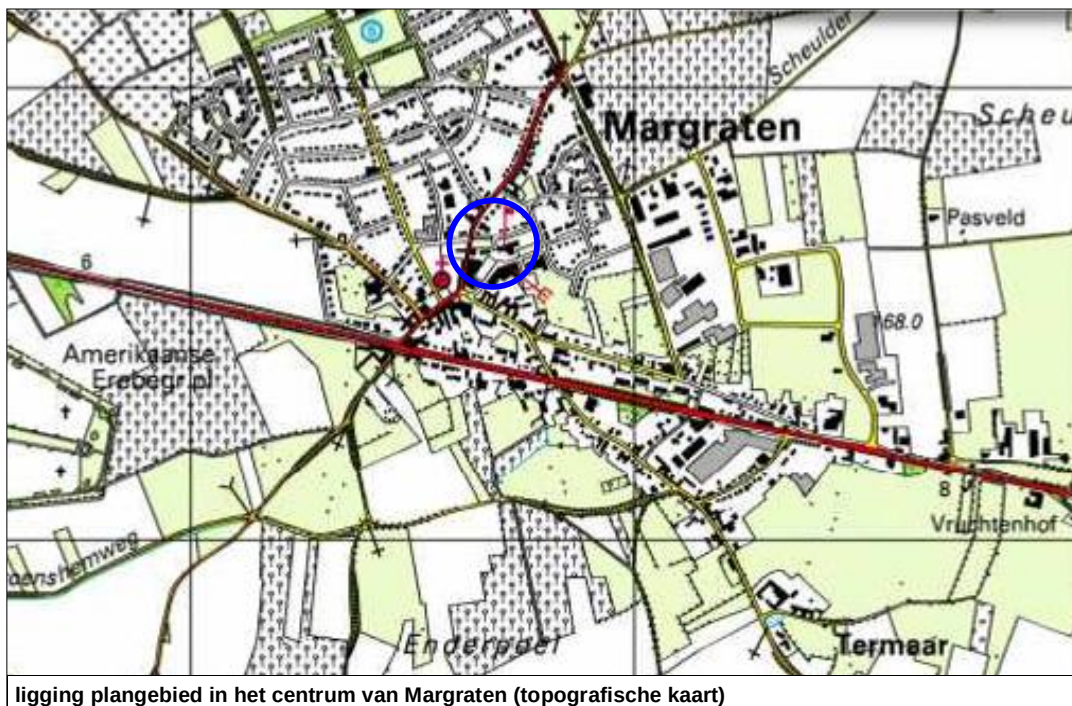
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Het toekomstige bestemmingsplan	3
2	Projectprofiel	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Gebiedsbeschrijving	5
2.3	Projectbeschrijving	6
2.4	Stedenbouwkundige inpassing	7
2.5	Parkeren en ontsluiting	7
2.6	Oriëntering en privacy	8
3	Beleidskader	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	9
4	Sectorale aspecten	10
4.1	Algemeen	10
4.2	Bodemkwaliteit	10
4.3	Wet geluidhinder	10
4.4	Luchtkwaliteit	11
4.5	Externe veiligheid	11
4.6	Kabels en leidingen	12
4.7	Flora en fauna	12
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	12
5	Waterparagraaf	14
5.1	Watertoets	14
5.2	Waterhuishoudkundige situatie	14
5.3	Invloed van het planvoornemen	14
6	Juridische opzet	15
6.1	Algemeen	15
6.2	De verbeelding	15
6.3	De regels	15



7	Haalbaarheid	16
7.1	Economische en financiële haalbaarheid	16
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	16
7.3	Conclusie	16
8	Procedure	17
8.1	De te volgen procedure	17
8.2	Vooroverleg	17
8.3	Zienswijzen	17





1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 januari 2011 is door het samenvoegen van de voormalige gemeenten Eijsden en Margraten de nieuwe gemeente Eijsden-Margraten ontstaan. Bij raadsvergadering van 22 februari 2011 is besloten om voor de realisering van het gemeentehuis van de nieuwe gemeente in Margraten de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen. Concreet betekent dit dat het bestaande gemeentehuis van Margraten zal worden uitgebreid met een nieuwe vleugel.

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Amerikaplein' van kracht. Het voorgenomen bouwplan past niet geheel binnen de planologische kaders van dit bestemmingsplan, waardoor het nodig is om het bestemmingsplan te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

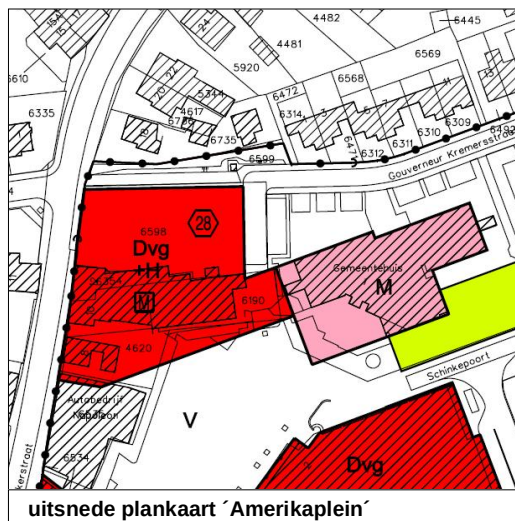
Daarnaast is geconstateerd dat de regeling van het bestaande gemeentehuis niet geheel overeenkomt met de werkelijke situatie. De herziening van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de regeling aan te passen, zodanig dat deze de bestaande situatie geheel dekt.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de noodzakelijke bestemmingsplanherziening, in de vorm van een toelichting. Daarnaast bevat dit bestemmingsplan regels en een verbeelding.





luchtfoto met afgekaderd plangebied



uitsnede plankaart 'Amerikaplein'

In deze toelichting komen onder andere aan bod:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- globale toetsing aan het geldende beleid;
- globale toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- haalbaarheid;
- procedure.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Margraten, aan de noordzijde van het Amerikaplein. Behalve het te behouden gedeelte van het bestaande gemeentehuis zijn binnen het plangebied nog enkele andere gebouwen aanwezig, welke gesloopt zullen worden. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van diverse voorzieningen, waaronder tevens de kerk. Daarnaast zijn in de omgeving woningen, enkele bedrijven, winkels en dienstverlenende instellingen gelegen.

Het plangebied is in totaal circa 3.893 m² groot en omvat de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Margraten, sectie A, nummers 4620, 6190, 6317, 6354, 6536, 6598 en 6796.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Amerikaplein', dat door de raad van de voormalige gemeente Margraten is vastgesteld op 2 september 2008 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 24 maart 2009. Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Dorpsvoorzieningen, geconcentreerd' van toepassing. Het bestaande gemeentehuis is gelegen binnen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden', de geplande uitbreiding grotendeels binnen de bestemming 'Dorpsvoorzieningen, geconcentreerd'.





locatie voorgenomen uitbreiding gemeentehuis

Het vigerende bestemmingsplan biedt binnen de regeling van de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Binnen de bestemming 'Dorpsvoorzieningen, geconcentreerd' zijn de bouwregels niet volledig afgestemd op het mogelijk maken van een maatschappelijke functie in de orde van grootte van een gemeentehuis. De strikte onderverdeling in bouwlagen met een hoogte tussen de 2,6 en 3,5 meter staat dit in de weg.

Zoals reeds gemeld past het bestaande gebouw niet geheel binnen de vigerende bouwregels. Enkele uitbouwen van het gemeentehuis liggen buiten het bouwvlak en de hoogte van het gebouw overschrijdt licht de maximaal toegestane hoogte.

Het uitbreiden van het gemeentehuis conform het momenteel voorliggende bouwplan is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Door middel van een herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse kan de voorgenomen ontwikkeling toch doorgang vinden. Tegelijkertijd wordt de regeling voor het bestaande gemeentehuis aangepast aan de werkelijke situatie.

1.4 Het toekomstige bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan 'Gemeentehuis Eijsden-Margraten' maakt het mogelijk dat de voorgenomen uitbreiding van het gemeentehuis van Eijsden-Margraten binnen het plangebied kan worden gerealiseerd. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan betreft het enkele summiere wijzigingen van met name de bouwregels. Daarnaast wordt de nieuwe regeling afgestemd op de actuele wettelijke vereisten met betrekking tot bestemmingsplannen.



De locatie van het bestaande gemeentehuis behoudt de maatschappelijke bestemming. Er vinden enkele aanpassingen plaats in de bouwregels. De locatie van de uitbreiding krijgt de centrumbestemming, waarmee wordt aangesloten bij hetgeen voorgeschreven wordt door de SVBP2008. De huidige naamgeving 'Dorpsvoorzieningen, geconcentreerd' is conform de SVBP2008 niet mogelijk, vandaar de keuze voor 'Centrum'. Ten opzichte van de huidige planologische regeling treden daarbij eveneens enkele kleine wijzigingen op ten aanzien van de bouwregels.

In deze toelichting wordt de herziening van het bestemmingsplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan gaat bieden, afgewogen. In de regels wordt een gedetailleerde omschrijving van de (nieuwe) bestemming gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.

Het bestemmingsplan is opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Eijsden-Margraten daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2008 (werkafspraken Wabo, oktober 2010), de verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2008. De gebruikte plansystematiek sluit aan bij de plansystematiek uit het vigerende bestemmingsplan 'Amerikaplein'.





Amerikaplein



kerk nabij het plangebied

2 Projectprofiel

2.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van de uitbreiding van het bestaande gemeentehuis van de gemeente Eijsden-Margraten aan het Amerikaplein in Margraten. De uitbreiding vindt plaats ten westen van het bestaande gemeentehuis op de plaats waar nu nog enkele andere gebouwen staan. De nieuwe situatie zal ruimtelijk worden ingepast in de omgeving.

2.2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in het centrum van Margraten, aan het Amerikaplein. Aan dit plein en in de directe omgeving daarvan zijn de voornaamste voorzieningen van Margraten gelegen. Naast publieke voorzieningen zoals het gemeentehuis, de bibliotheek en een bejaardentehuis betreft het een supermarkt, diverse andere detailhandelsvestigingen en enkele horecavoorzieningen.

De bebouwing in de omgeving is divers van opzet en verschijningsvorm. Deels betreft het traditionele gebouwen, opgebouwd uit 1 tot 2 bouwlagen en afgedekt met een kap. De meer recente bebouwing, zoals ook het bestaande gemeentehuis, is opgebouwd uit 2 tot 3 bouwlagen en overwegend afgedekt met een plat dak. Gelet op het kleur- en materiaalgebruik is geen sprake van een eenduidig beeld. De bebouwing is zowel opgetrokken uit mergelblokken als uit rode, okergele dan wel wit geschilderde bakstenen. In de kleuren van de daken zit evenmin eenduidigheid. Deze zijn zowel met antracietkleurige als met oranje-rode dakpannen bedekt. De variatie in kleur- en materiaalgebruik kenmerkt de bebouwing in een historisch dorps hart zoals dat van Margraten. De bebouwing ligt op variabele afstanden van de weg.





entree bestaande gemeentehuis



achterzijde bestaande gemeentehuis

In de wijdere omgeving van het plangebied ligt in noordelijke en oostelijke richting het grootste deel van de overige bebouwde gebieden van Margraten. Ook richting het zuiden en het westen ligt bebouwing, echter hier is het buitengebied op niet al te grote afstand gelegen. De ligging van het centrum in de nabijheid van het agrarische buitengebied kenmerkt het landelijke karakter van Margraten.

2.3 Projectbeschrijving

Aan de westzijde van het bestaande gemeentehuis wordt een nieuwe vleugel bijgebouwd. Deze bebouwing krijgt een goothoogte van maximaal 10,5 meter hoog en zal met de voorgevel nagenoeg in het verlengde van de aan deze zijde van het Amerikaplein gelegen gevel van het bestaande gemeentehuis komen te liggen. In de huidige situatie is een goothoogte van 10,5 meter weliswaar ook reeds mogelijk (3 x 3,5 meter per verdieping), echter de strikte onderverdeling in 3 bouwlagen wordt losgelaten ten behoeve van de realisering van de entreehal en de raadszaal, welke een grotere verdiepingshoogte hebben (over meerdere bouwlagen).

Door het aanbrengen van loggia's aan de voorgevel komt het gebouw circa 2,5 meter verder richting het plein te liggen dan conform het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Het aanbrengen van de loggia's is gewenst om voldoende geleiding in de frontgevel te kunnen realiseren. Tot slot wordt ook een iets lagere dakhelling gehanteerd dan het in het vigerende bestemmingsplan geregelde minimum van 30°. Door een iets lagere dakhelling wordt bewerkstelligd dat de totale hoogte de bestaande hoogte van het gemeentehuis niet overschrijdt en de uitbreiding aan de zijde van de Gouverneur Kramersstraat niet te hoog wordt ten opzichte van de bestaande woningen aan die straat.

Het definitieve ontwerp van het nieuwe gemeentehuis is nog niet gereed, er zijn echter wel reeds voorlopige schetsen en ontwerpen beschikbaar. Daaruit kan worden opgemaakt dat het gebouw een open, moderne uitstraling krijgt.



Het bestaande gebouw wordt uiterlijk zodanig aangepast dat het één geheel vormt met de uitbreiding en er ook visueel sprake zal zijn van één gebouw. De reeds bestaande brandtrap en de kamer van de bodes aan de oostzijde van het gebouw worden binnen het bouwvlak gebracht. Deze zijn momenteel abusievelijk buiten het bouwvlak gelegen. Daarnaast wordt ook hier de regeling in afzonderlijke bouwlagen vervangen door een regeling van de maximale goothoogte, waardoor ook het bestaande gebouw aan de vastgelegde hoogten gaat voldoen.

2.4 Stedenbouwkundige inpassing

De gebruikte maatvoering en het kleurgebruik van het nieuwe gedeelte van het gemeentehuis zullen aansluiten bij het bestaande gedeelte van het gebouw, waarbij de goothoogte eveneens maximaal 10,5 meter hoog is (deze hoogte is derhalve exclusief de opbouw van de kap). Ook de vormgeving van de nieuwe vleugel zal zijn afgestemd op het bestaande gebouw en op de overige bebouwing in de omgeving. Het nieuw gedeelte van het gemeentehuis zal bij voltooiing in ruimtelijk-visueel opzicht derhalve voldoende geïntegreerd zijn in het stedelijke weefsel aan en rond het Amerikaplein.

De bouw van het nieuwe gedeelte van het gemeentehuis zorgt ervoor dat de noordelijke zijde van het Amerikaplein een passende afronding krijgt. De nu nog aanwezige bebouwing is laag en ligt bovenal verdiept ten opzichte van het plein. Hierdoor is van een pleinwand geen sprake. Door de bouw van de nieuwe vleugel van het gemeentehuis ontstaat wel een duidelijke pleinwand aan de noordzijde van het plein. Het effect van een plein wordt hiermee versterkt.

De ruimtelijke kwaliteit van het Amerikaplein en de directe omgeving zal als gevolg van het planvoornemen aanzienlijk verbeteren. Door de afronding van het plein ontstaat een duidelijk afgebakend centrumgebied. De nieuwe bebouwing sluit aan bij de bestaande omliggende bebouwing, waardoor een eenduidig bebouwingsensemble wordt gevormd.

2.5 Parkeren en ontsluiting

De verkeersafwikkeling van het Amerikaplein en van de bestaande parkeerplaats van het gemeentehuis vindt gelijk aan de huidige situatie plaats via de omliggende wegen. De realisatie van het nieuwe deel van het gemeentehuis zal leiden tot een kleine toename in het aantal verkeersbewegingen ter plekke. Deze toename is echter dermate gering, dat de invloed op de verkeersafwikkeling ter plaatse verwaarloosbaar klein is. De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om de toename aan verkeersbewegingen op te vangen en het verkeer naar de nabijgelegen Rijksweg te leiden.



In de parkeerbalans voor de gehele herstructurering van het Amerikaplein zijn de parkeerplaatsen voor het gemeentehuis meegenomen. De feitelijke situering van de parkeerplaatsen voor het Amerikaplein krijgt nog een nadere invulling. Op en rond het Amerikaplein zijn er voldoende mogelijkheden om, conform de richtlijnen van de ASVV, het benodigde aantal parkeerplaatsen in te passen.

Daarnaast wordt in de kelderverdieping van het nieuwe gedeelte van het gemeentehuis een parkeergarage aangelegd. Deze krijgt een capaciteit van circa 25 tot 30 parkeerplaatsen. Bovendien wordt mogelijk op korte afstand aan de Clermontstraat een aparte parkeergelegenheid ingericht voor het personeel van het gemeentehuis.

2.6 Oriëntering en privacy

In de oriëntering van het bestaande gedeelte van het gemeentehuis wijzigt niets door het planvoornemen. De hoofdgevel met entree van de nieuwe vleugel zal gericht zijn op het Amerikaplein. De achtergevel is gericht naar de Gouverneur Kremersstraat.

Het nieuwe gedeelte van het gemeentehuis komt op vergelijkbare afstand van de Gouverneur Kremersstraat te liggen als de hier momenteel aanwezige bebouwing. Door het hanteren van een lagere dakhelling wordt bewerkstelligd dat de totale hoogte de bestaande hoogte van het gemeentehuis niet overschrijdt en de uitbreiding aan de zijde van de Gouverneur Kremersstraat qua hoogte aansluit bij de bestaande woningen aan die straat. Gelet hierop en het gegeven dat de afstand tot de woningen aan de Gouverneur Kremersstraat voldoende groot is (circa 30 meter), komt de privacy van de betreffende woningen niet in het geding.

De vigerende bestemmingsplanregeling maakt het bovenal reeds mogelijk dat tot aan de Gouverneur Kremersstraat gebouwd kan worden. Aangezien in het nieuwe bestemmingsplan het bouwvlak op dit punt onveranderd blijft, vinden hier ten opzichte van de bestaande situatie geen wijzigingen plaats.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren.

3.2 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Het planvoornemen bestaat uit het uitbreiden van het bestaande gemeentehuis van de gemeente Eijsden-Margraten. Daarbij past het bouwplan op enkele kleine punten niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan, met name gelet op de maximaal toegestane hoogte en de situering van het bouwvlak. Voor het overige is het planvoornemen in lijn met het bestaande planologische kader.

Het plangebied is in een eerder stadium in het kader van de planvorming voor het Amerikaplein door middel van het bestemmingsplan 'Amerikaplein' reeds getoetst aan het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Daaruit is gebleken dat een ontwikkeling zoals de uitbreiding van het bestaande gemeentehuis ter plekke geen strijdigheid oproept met het beleid.

Het planvoornemen past, met uitzondering van de positionering en de wijze waarop de maximaal toegestane hoogte is bepaald, volledig binnen het vigerende bestemmingsplan, zodat mag worden geconcludeerd dat de uitbreiding van het reeds bestaande gemeentehuis in het plangebied niet strijdig is met de relevante beleidskaders. De vergroting van het bouwvlak en de aangepaste bepalingen ten aanzien van de maximaal toegestane hoogte en de minimale dakhelling brengen immers geen dusdanige effecten met zich mee dat daardoor strijdigheid met het beleid zou kunnen ontstaan.



4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt voor een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat inzicht dient te bestaan in de bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten behoeve van de sinds enige jaren in gang gezette ontwikkelingen aan het Amerikaplein is in 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit had echter geen betrekking op de locatie van het bestaande gemeentehuis doch wel alwaar de uitbreiding is voorzien. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Amerikaplein' treden slechts enkele aanpassingen op, welke met name betrekking hebben op een marginale wijziging in de bouwregels.

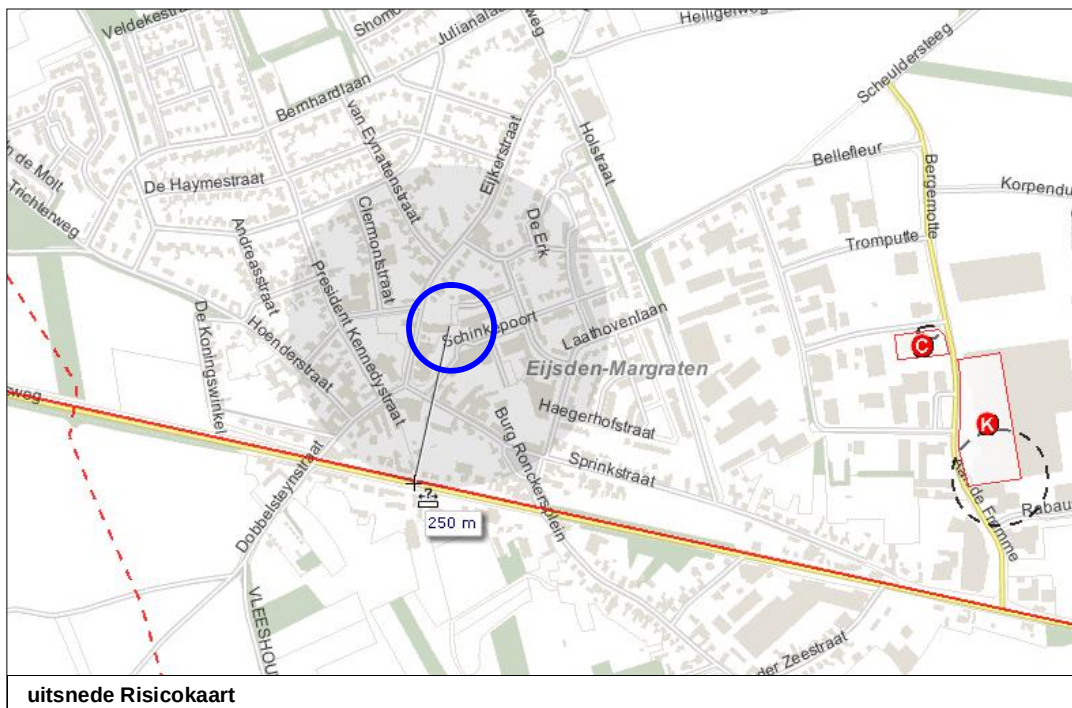
De gemeente Eijsden-Margraten werkt met een gesloten grondbalans voor het gehele plangebied. In een uit 2007 daterend verkennend bodemonderzoek blijkt dat nuttige toepassing binnen het plangebied uit milieuhygienisch oogpunt geen probleem vormt. Uitzondering hierop vormde de bodemkwaliteit ter plaatse van het destijds aanwezige garagebedrijf. Zulks heeft geleid tot een door het provinciaal bestuur goedgekeurde sanering.

De kwaliteitsgegevens uit het van 2007 daterende verkennende onderzoek buiten het terrein van het voormalige garagebedrijf hebben nog steeds een actuele waarde. Omdat per 1 juli 2008 het stoffenpakket van NEN5740 is gewijzigd zal op korte termijn middels een aanvullend onderzoek de kwaliteit van de ontbrekende parameters in beeld worden gebracht.

4.3 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Aangezien het planvoornemen enkele marginale aanpassingen in de bouwregels van een niet-geluidsgevoelig object betreft, is de uitvoering van een akoestisch onderzoek niet relevant.





De activiteiten in het bestaande en nieuwe gedeelte van het gemeentehuis betreffen kantooractiviteiten. Dit levert geen dusdanig geluidsoverlast op dat geluidsgevoelige functies in de omgeving hier nadelige invloed van kunnen ondervinden.

4.4 Luchtkwaliteit

Het planvoornemen gaat uit van het uitbreiden van het bestaande gemeentehuis van Eijsden-Margraten, waarbij het bouwplan op enkele detailpunten afwijkt van hetgeen mogelijk is conform de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. Voor het overige past het planvoornemen reeds volledig binnen de geldende planologische kaders. Het vergroten van het bouwvlak en het herformuleren van de bouwregels hebben geen invloed op de luchtkwaliteit.

Het betreft een puur bouwkundige wijziging, waarmee geen extra luchtvervuilende activiteiten gepaard gaan. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek in het kader van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet relevant in onderhavig geval.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.



De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen, aangezien het slechts kleine aanpassingen van de vigerende bouwregels betreft. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Eijsden-Margraten en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen routes gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook zijn geen buisleidingen aanwezig waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De meeste nabije transportroute (Rijksweg N278) is op circa 250 meter van het plangebied gelegen en vormt daarmee geen belemmering.

4.6 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen zouden betekenen.

4.7 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Het planvoornemen betreft het in beperkte mate aanpassen van de bouwregels ten behoeve van de inpassing van een bouwplan, dat voor het overige reeds past binnen de ter plaatse geldende planologische kaders. Hierdoor komen als gevolg van het planvoornemen geen ecologische waarden in het geding. Het uitvoeren van een onderzoek flora en fauna is niet nodig.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Ten behoeve van het bouwplan voor het uitbreiden van het gemeentehuis zal het bestaande bouwvlak enigszins worden vergroot. Op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart staat het plangebied aangegeven als historische dorpskern. 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.



De vergroting van het bouwvlak is in onderhavige situatie dermate minimaal, dat deze ruim onder de maat van 250 m² blijft. Voor het overige past het bouwplan binnen de vigerende bestemmingsplanregeling en daarmee binnen het bestaande bouwvlak. Eventuele archeologische waarden komen daarmee ter plaatse niet in het geding en het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt niet nodig geacht.

De wijziging in de bouwregels veroorzaakt evenmin veranderingen en/of verstoringen in of aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in de directe omgeving.



5 Waterparagraaf

5.1 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 plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Gelet op het feit dat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan nauwelijks wijzigingen optreden en het gegeven dat de uitbreidingen van het bouwvlak zijn voorzien op reeds volledig verhard oppervlak, zal dit bestemmingsplan niet worden voorgelegd aan het waterschap Roer en Overmaas.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

De locaties waar de uitbreidingen van het bouwvlak zijn voorzien, zijn in de huidige situatie volledig verhard. Het betreft ondermeer bestaande bebouwing en de verharding van het plein. Het van het verhard oppervlak afstromende hemelwater wordt afgevoerd naar het reeds aanwezige regenwaterriool.

5.3 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van het in beperkte mate vergroten van het bestaande bouwvlak en een marginale wijziging in de bouwregels. Aangezien de vergroting van het bouwvlak is voorzien op locatie die reeds bebouwd dan wel verhard zijn, heeft het planvoornemen geen invloed op het totale waterbergende vermogen van het plangebied.



6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

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

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek zoals gehanteerd in het vigerende bestemmingsplan 'Amerikaplein'. Deze systematiek wordt uiteraard wel in lijn gebracht met de standaardregels SVBP2008 (werkafspraken Wabo, oktober 2010).

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Maatschappelijk' en 'Centrum';
- de aanduidingen 'gestapeld', horeca' en "maximum aantal wooneenheden";
- het bouwvlak.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden.

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als volgt opgebouwd:

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



7 Haalbaarheid

7.1 Economische en financiële haalbaarheid

Op grond van afdeling 6.4 van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot een verhaal van de kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hier echter van af zien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In het kader van de planvorming voor het vigerende bestemmingsplan is reeds vast komen te staan dat de exploitatie van de herinrichting van het Amerikaplein financieel haalbaar is. Het betreft hier derhalve een door de gemeente Eijsden-Margraten in gang gezette ontwikkeling, waarbij de daarmee gepaard gaande kosten volledig worden gedragen door de gemeente.

Door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten is in dit verband tijdens de vergadering van 22 februari 2011 een budget van maximaal 10 miljoen euro ter beschikking gesteld voor de realisering van het gemeentehuis. Het feit dat de uitbreiding voor een klein gedeelte buiten de bestaande bouwgrenzen is voorzien, is hierop niet van invloed. Alle betreffende gronden zijn in het bezit van de gemeente Eijsden-Margraten.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van het bestaande gemeentehuis van Eijsden-Margraten, waarbij het bouwplan niet volledig binnen de vigerende bouwregels past. Afgezien van deze detailpunten is de uitbreiding van het gemeentehuis op de betreffende locatie zondermeer mogelijk conform het vigerende bestemmingsplan. Gelet hierop en gezien het feit dat tegen het vigerende bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend met betrekking tot de mogelijkheid die het betreffende plan reeds biedt voor de uitbreiding van het gemeentehuis ter plaatse, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De uitbreiding van het gemeentehuis (en de daarmee gepaard gaande bestemmingsplanherziening) betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met de provincie Limburg
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

8.2 Vooroverleg

De provincie Limburg is in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. In overleg tussen de gemeente en de provincie is afgesproken om deze ter kennisstelling te beschouwen als vooroverleg over het bestemmingsplan. Met de overige instanties zal geen vooroverleg plaatsvinden, deze instanties zullen echter worden geïnformeerd met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 augustus 2011 tot en met 14 september 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.



