

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V. EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET
UITBREIDEN VAN HET GEBRUIK VAN EEN PARKEERPLAATS GELEGEN AAN DE
KENNEDYLAAN TE EIJSDEN TEN BEHOEVE VAN LADEN EN LOSSEN**



Eijsden- Margraten

14 september 2017

Inleiding

In 2015 is het winkelcentrum Eijsden in gebruik genomen. Winkels zijn gesitueerd op de hoek Breusterstraat/ Kennedylaan, Breusterstraat, Breusterhof en aan de nieuw gevormde Koning Willem Alexanderstraat (winkelpromenade). Daghoreca is gesitueerd aan het einde van de winkelpromenade grenzend aan het Kerkplein. Boven de nieuw gerealiseerde gebouwen zijn 37 appartementen gerealiseerd. De wegen rondom het gebied hebben een verblijfsfunctie met een eigen herkenbare uitstraling. De winkelpromenade is niet berijdbaar voor verkeer, met uitzondering van voetgangers, bevoorrading en hulpdiensten. Parkeren vindt plaats op een aantal verspreid liggende parkeerplaatsen direct grenzend aan het winkelcentrum. Deze parkeerplaatsen maken onderdeel uit van de openbare ruimte.

Planologisch is het winkelcentrum Eijsden geregeld in het bestemmingsplan "Winkelcentrum Breust-Eijsden", vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten op 23 april 2013. In dit bestemmingsplan is ten aanzien van bevoorrading van winkels gesteld dat speciale laad- en losvoorzieningen in het centrumgebied niet noodzakelijk zijn, uitgezonderd de supermarkten, waar de bevoorrading middels laad en loshavens wordt gereguleerd.

Bevoorrading van de overige winkels in het winkelcentrum gebeurt, vanaf de openbare weg/ parkeerplaatsen.

In het bestemmingsplan is echter geregeld dat laden en lossen alleen is toegestaan op de laad en loshavens van de supermarkt aan de Cramignonstraat alsmede bij de nieuwe supermarkt in het nieuw gerealiseerd gedeelte van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan-technisch houdt dit in dat de winkels gelegen aan de Koning Willem Alexanderstraat niet bevoorraad kunnen worden omdat laden en lossen expliciet is gereserveerd voor de twee genoemde locaties en verder geen laden en lossen in het openbaar gebied mag en kan plaatsvinden.

Dit is een omissie in het plan. Immers het is nooit de bedoeling geweest om laden en lossen vanaf de openbare ruimte voor de overige winkels apart te reguleren dan wel uit te sluiten.

Middels een omgevingsvergunning ex. Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 WABO kan van het vigerende bestemmingsplan afgeweken worden. Als onderdeel van de genoemde procedure ten behoeve van een omgevingsvergunning moet een goede ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van het plan zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten.

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een Verbeelding met de begrenzing van de projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing (bijlage.....) De analoge versie van deze Verbeelding is opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

LEESWIJZER

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1: Beschrijving projectlocatie en wijziging ten aanzien van gebruik.

Hoofdstuk 2: Toelichting planologisch juridische regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3: Ruimtelijk relevante beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

Hoofdstuk 4: Milieu hygiënische aspecten die in het kader van de planvorming relevant zijn.

Hoofdstuk 5: geeft de Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 6: behelst de conclusie.

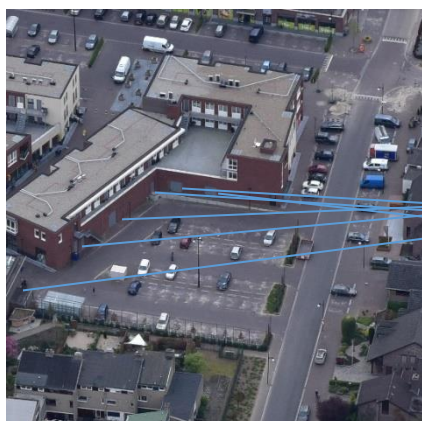
Hoofstuk 1 Beschrijving projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in de kern Eijsden. Het is een locatie die in gebruik is als toegang en parkeerplaats voor de aldaar gelegen winkels. Op de locatie zijn een 50-tal parkeerplaatsen gelegen, de wegen naar de parkeerplaatsen en het winkelcentrum, een winkelwagenopvang en een transformator. Aan de oostzijde en zuidzijde wordt de locatie begrensd door de achterzijde van de winkels gelegen aan de Koning Willem-Alexanderstraat en de Breusterstraat. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door de Kennedylaan en aan de noordzijde door de woningen gelegen aan het Von Geusauplein 7 tot en met 12, alsmede de daghoreca gelegen aan de Koning Willem Alexanderstraat. De bevoorradingsruimten van de winkels gelegen aan de Koning Willem Alexanderstraat alsmede de bevoorradingsruimte van de daghoreca grenzen aan deze parkeerplaats. Op onderstaand kaartje is de projectlocatie met rode omlijning weergegeven.



Projectlocatie

Bevoorrading van de winkels Koning Willem Alexanderstraat vindt aan de achterzijde van de winkels vanaf deze parkeerplaats plaats, evenals de bevoorrading van de dag-horeca.



Bevoorrading winkels en daghoreca

Hoofdstuk 2 Vigerend bestemmingsplan

2.1. Bestemmingsplan

De projectlocatie is nu planologisch juridisch geregeld in het bestemmingsplan “Winkelcentrum Breust-Eijsden”, vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten op 23 april 2013.

De betreffende gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming “Centrum”. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. daghoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- c. terrassen, ten behoeve van horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- d. wonen, met dien verstande dat:
 - 1. maximaal 37 gestapelde woningen zijn toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het toegestane maximum aantal wooneenheden is weergegeven
- e. dakterras;
- f. aan huis verbonden beroepen, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de woonfunctie van de woning behouden te dient blijven;
 - 2. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 50 m² gebruikt mag worden voor het aan huis verbonden beroep;
 - 3. degene die de activiteiten in de woning en/of in de bij de woning behorende andere gebouwen zal uitvoeren, dient tevens de hoofdbewoner van de woning te zijn;
 - 4. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit;
- g. verkeer in de vorm van ontsluitingswegen, passages, paden en bovengrondse parkeervoorzieningen;
- h. (in pandige) fietsenstalling,abri's, straatmeubilair en dergelijke;
- i. (openbare) groenvoorzieningen, trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen met de daarbij behorende voetpaden en andere voorzieningen;
- j. bergings- en infiltratievoorzieningen met bijbehorende bodemfilters, ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van centrum - infiltratiebekken';
- k. laden en lossen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats';
- l. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut,

en de daarbij behorende voorzieningen,
met dien verstande dat:

- 1. de functies genoemd onder a en b, met uitzondering van bedrijfskantine en kantoren en horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca' niet op de verdiepingen zijn toegestaan;
- 2. detailhandel is toegestaan tot een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal 6.515 m², waarbij voorts geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - supermarkt 1' een supermarkt is toegestaan, met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 1.685 m²;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - supermarkt 2' een dagwinkel met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 235 m² is toegestaan, alsmede een supermarkt, waarvan het bruto vloeroppervlak op de begane grond maximaal 1.870 m² mag bedragen en waarbij tevens een magazijn in de kelder en een kantine, kantoor en toiletten op de verdieping zijn toegestaan en de bestaande oppervlakte niet mag worden uitgebreid;
3. wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - supermarkt 2' is uitgesloten.

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, ten behoeve van de in bovengenoemde doeleinden;
- b. bijgebouwen;

en de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

Met betrekking tot het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen moeten in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is weergegeven;
- d. de hoogte van een afzonderlijke bouwlaag bedraagt minimaal 2,60 m en maximaal 3,50 m, met uitzondering van de hoogte van de begane grond bouwlaag die maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte van de begane grond bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - supermarkt 2', maximaal 6 meter mag bedragen;
- e. gebouwen worden met een kap dan wel plat afgedekt.

Voor het bouwen van ondergrondse inzamelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ondergrondse inzamelvoorzieningen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De oppervlakte van een voorziening mag niet meer bedragen dan 30 m².
- c. De hoogte bovengronds mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. De verticale diepte ondergronds mag niet meer bedragen dan 4 m.

Voor het overige geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2,60 m mag bedragen, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van een keermuur ten hoogste 3 m mag bedragen;
- b. de hoogte van voorzieningen voor verlichting en vlaggenmasten en een overkapping ten behoeve laden en lossen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' ten hoogste 6 m mag bedragen.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en werkklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Onder verboden gebruik wordt ten minste verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. tuinen, erfverhardingen en groenvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen, verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- c. opslagdoeleinden, ten behoeve van normaal bij de bestemming behorend gebruik, met dien verstande dat buitenopslag niet is toegestaan;
- d. uitstalborden en reclame-uitingen, indien de overschrijding van bouwvlakgrenzen meer dan 1.50 m bedraagt.

Onder verboden gebruik wordt ten minste verstaan het gebruik:

- a. van opstallen voor ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b. van opstallen voor groothandel;
- c. van opstallen voor een 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.

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van:

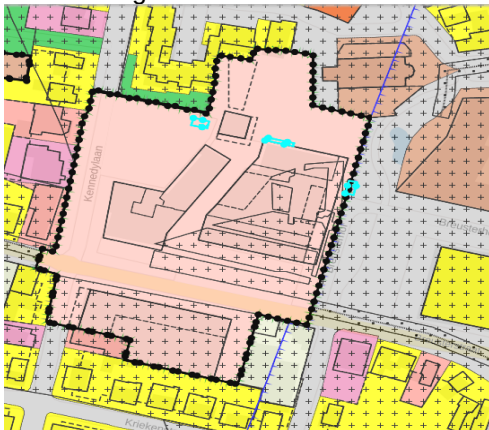
- a. het bepaalde ten aanzien van de bestemming ten behoeve van het toestaan van commerciële dienstverlening op de begane grond, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de ruimte staat ten minste 3 maanden leeg;
 - 2. er mag geen negatieve invloed zijn op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - 4. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid dienen te zijn aangetoond;
- b. het bepaalde ten aanzien van de bestemming ten behoeve van het toestaan van consumentverzorgende ambachten op de begane grond, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de ruimte staat ten minste 3 maanden leeg;
 - 2. er mag geen negatieve invloed zijn op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;

3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
 4. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid dienen te zijn aangetoond;
- c. het bepaalde ten aanzien van de bestemming ten behoeve van detailhandel op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'horeca', met dien verstande dat op de verdieping uitsluitend een bedrijfskantine en kantoren ten behoeve van de functie detailhandel zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. er mag geen negatieve invloed zijn op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
 3. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid dienen te zijn aangetoond.

Aanduiding:

Daarnaast is de projectlocatie voorzien van de volgende aanduiding “Milieuzone – bodembeheer”. Ter plaatse van deze aanduiding dient bij alle voorbereidingen van bouwactiviteiten, de bouwactiviteiten zelf en werkzaamheden ten behoeve van de terreininrichting rekening te worden gehouden met het gemeentelijk milieubeleid:

Verbeelding:



2.2. Strijdigheid met het bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat laden en lossen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' is toegestaan. Dit houdt in dat in het verdere openbaar gebied laden en lossen en dus bevoorraden vanaf de openbare weg niet is toegestaan. Dit is een omissie in het bestemmingsplan. De opgenomen bepaling is opgenomen ten behoeve van het laden en lossen van de supermarkten. Het overige laden en lossen kan plaatsvinden vanaf het gehele gebied en hoeft niet specifiek gereguleerd te worden. Ook in aansluitend openbaar gebied, bijvoorbeeld de Kennedylaan, is laden en lossen binnen de vigerende bestemming mogelijk.

Het gebied is ook fysiek dusdanig ingericht dat laden en lossen van de winkels gelegen aan de Willem Alexanderstraat alsmede ten behoeve van de daghoreca, vanaf deze parkeerplaats met de daarbij behorende wegen kan gebeuren.

Middels het onderhavige plan wordt het laden en lossen mogelijk gemaakt vanaf de wegen en de parkeerplaats gelegen aan de Kennedylaan . Om dit initiatief juridisch mogelijk te maken, is een procedure omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing (van de planologische wijziging) conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijks verantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;

- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Conclusie: Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake laden en lossen is een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden: a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte; b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en; c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op voorliggend project, omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder van duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde

3.2 Provinciaal Beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL worden zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten en met verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het onderhavige plangebied ligt in het POL 2014 binnen de zone "Overig bebouwd gebied". Dit zijn gemengde woon/ werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deel met een dorpskarakter. De ambitie ten aanzien van detailhandel is een gezonde detailhandelsmarkt die goed inspeelt op maatschappelijke ontwikkelingen.

De opgave voor dorpskernen en wijken is vooral om het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid zoveel mogelijk op peil te houden. Dit zal echter niet overal op het niveau van nu kunnen en dat vraagt om keuzes.

De keuzes die gemaakt worden moeten leiden tot een goede balans tussen de winkelvoorraad in respectievelijk de binnensteden, de grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden en dorpskernen en wijken.

De meeste beslissingen over de ontwikkeling van de winkelvoorzieningen worden op lokaal niveau genomen.

Om te zorgen voor blijvend bloeiende winkelgebieden, is een heldere visie nodig op het toekomstige voorzieningenniveau van dorpen (focus op perspectiefrijke centra in grotere dorpskernen, of juist niet?) en steden (kunnen/willen we het huidige stelsel van buurt- en wijkwinkelcentra overeind houden of kiezen we voor focus?).

Er worden gezamenlijke regionale detailhandelsvisies voor Noord-, Midden- respectievelijk Zuid-Limburg opgesteld én uitgevoerd. Ze moeten helder maken wat de perspectiefvolle gebieden zijn waarop de focus ligt (en welke gebieden juist minder kansrijk geacht worden). Ze maken de positie en profilering van de belangrijkste winkelgebieden duidelijk, ook in relatie tot winkelgebieden in de omliggende gebieden. De visies schetsen ook welke slagen er nodig zijn op het gebied van kwaliteit van de binnensteden en de grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden. Ze omschrijven ook welke stappen er genomen worden om slechte plannen, die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing, waar mogelijk te schrappen.

De visies bevatten gezamenlijke ambities en opgaven, gezamenlijke principes en spelregels (toegespitst op de regionale situatie) en een gezamenlijke werkwijze. De visies zijn stevig en niet-vrijblijvend, maar wel realistisch (rekening houdend met de markt) en flexibel (met ruimte om in overleg in te spelen op nieuwe ontwikkelingen). Belangrijke marktpartijen en stakeholders worden in dit traject betrokken.

3.2.2 Ontwerp structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

Als uitwerking van de POL opgave werken de 18 gemeenten binnen de regio Zuid-Limburg samen aan het opstellen van een structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. Het ontwerp van deze structuurvisie heeft ter inzage gelegen in de periode van 21 juli tot en met 8 september 2017

Deze structuurvisie sluit aan op het POL, en legt een integrale basis voor afwegingen. De principes in het POL, zijn in deze structuurvisie verder uitgewerkt. Belangrijke principes die aansluitend verder zijn vertaald binnen de schaal en maat van Zuid-Limburg:

- Meer stad, meer land: waar het gaat om de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinenmarkt betekent dit dat grootschalige ontwikkelingen zoveel mogelijk geclusterd worden in de steden/stedelijke gebieden.
- Dynamisch Voorraadbeheer: focus op de bestaande voorraad, vanuit het perspectief dat verreweg het merendeel van wat er in 2030 aan vastgoed in de drie segmenten staat, er nu ook al is. Daarnaast gaat het erom kwalitatieve verbeteringen door te voeren die complementair zijn aan dat wat er is.

- Van Rijksweg 1 geldt de Ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste voor het faciliteren van nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toevoeging van nieuwe plannen moet aantoonbaar nodig zijn, op schaal van de relevante marktregio. Daarin worden allereerst de mogelijkheden van bestaand vastgoed meegenomen.

- Saldering van meters: het POL verankert dat er op Zuid-Limburgse schaal naast een kwalitatieve verbeteringslag sprake is van een noodzakelijke saldering van meters: toevoeging in de vorm van nieuw vastgoed in de drie ruimtelijke segmenten gaat in principe gepaard met een onttrekking.

De opgave is op hoofdlijnen vijfledig:

- Behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur in de segmenten winkels en kantoren.
- Het verdunnen van de bestaande vastgoed voorraad in de segmenten winkels, kantoren en bedrijventerreinen, daar waar sprake is van een overschot.
- Het stap voor stap terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur in winkels en kantoren tot er op subregioniveau sprake is van frictieleegstand.
- Het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.
- Het door middel van herbestemming bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied).

De onderliggende doelstelling is de leefbaarheid in de kernen en Zuid-Limburg als geheel waar relevant zo goed mogelijk te behouden of te verbeteren. Deze doelstelling betekent in de praktijk dat gemeenten moeten kiezen voor de sterkste locaties voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Daar waar de leegstand hoger is dan gezond kan de huidige capaciteit in combinatie met beoogde plannen niet onverkort blijven bestaan. Vergroten van de marktspanning in de ruimtelijke economie is nodig om zo te komen tot gezonde vraag-aanbodverhoudingen.

Het winkelcentrum Eijsden wordt in deze detailhandelsnota aangemerkt als een Boodschappencentrum in een dorp /concentratiegebied.

Boodschappencentrum in een dorp: de dorpskernen in Zuid-Limburg zien we een grote diversiteit in winkelgebieden. Enkele dorpscentra zijn relatief groot en zijn ook gelegen in een grotere gemeente/kern. De toekomst van dorpscentra is vooral geënt op de aanwezigheid van een of meerdere supermarkten (trekkers) en enig aanvullend winkelaanbod. In de wijkcentra van de steden zien we soortgelijk beeld.

Concentratiegebied: afgebakend thematisch of kern/hoofdwinkelgebied binnen de hoofd- structuur waar de sterkste winkelactiviteiten plaatsvinden. Doel tot met 2030 is het kwalitatief en kwantitatief versterken van deze gebieden.

Vanuit provinciaal beleid, bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan “Winkelcentrum Breust-Eijsden

Het plangebied maakt deel uit van het vigerend bestemmingsplan “Winkelcentrum Breust-Eijsden”, en heeft daarin de bestemming: “centrum”.

Ontwerp-structuurvisie Detailhandel

De ontwerp-structuurvisie Detailhandel heeft ter inzage gelegen. Het voornemen van de gemeente is om deze ontwerp-structuurvisie in 2017 vast te stellen. In deze structuurvisie is de projectlocatie aangemerkt als winkelvoorziening in een kern/ concentratiegebied.

3.3.2 Kadernotitie Openbare ruimte en Architectuur (2006)

Deze notitie geeft in woord en beeld de uitgangspunten aan voor het ontwikkelen van een architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp voor de ontwikkelingen Breusterstraat en omgeving.

De openbare ruimte bij het winkelcentrum is uitgevoerd conform deze uitgangspunten. Het laden en lossen voor de kleinere winkels vindt plaats vanuit de openbare ruimte die hiervoor ook geschikt is.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten behandeld die bij een deze ruimtelijke ontwikkeling betrokken moeten worden.

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In casu is weliswaar sprake van een planologische functiewijziging, in die zin dat laden en lossen mogelijk wordt gemaakt binnen de openbare ruimte, doch feitelijk is deze openbare ruimte nu al in gebruik als parkeerplaats/ openbare ruimte. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het langdurig verblijven van personen is voor beide gebruiksvormen (parkeren en laden en lossen) niet aan de orde. Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Geluid

Voor het aspect geluid is een akoestisch onderzoek verricht.

Voor het Centrumplan Eijsden is door DPA Cauberg-Huygen B.V. voorjaar 2013 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Aanvullend hierop is door DPA Cauberg-Huygen BV een onderzoek uitgevoerd waarbij voor de woning Von Geusauplein 11 een beoordeling van de geluidimmissie is uitgevoerd, uitgaande van het laden en lossen van een voertuig met draaiende koelinstallatie. Hierbij is het uitgangspunt dat het voertuig zo dicht als mogelijk bij de woning op het openbare parkeerterrein staat opgesteld. Dit betreft een worst-case aangezien het laden en lossen naar verwachting dicht bij het magazijn, op grotere afstand van de woning zal plaatsvinden. Uit dit aanvullend onderzoek volgt dat de geluidimmissie ten gevolge van de geluidbronnen en activiteiten binnen Centrumplan Eijsden, inclusief het aanvullend beschouwde laden en lossen van een voertuig met draaiende koeling, ter plaatse van de meest nabijgelegen woning aan het Von Geusauplein 11, voldoet aan de normstelling conform het Activiteitenbesluit.

Op basis van deze conclusie kan gesteld worden dat voldaan wordt aan een akoestisch goed woon- en leefklimaat en er geen belemmering is voor een ruimtelijke inpassing.

4.3 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitseisen zijn genomen in titel 5.2 van de Wet Milieubeheer (Wm). Deze titel staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering.

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Voorliggend project heeft betrekking op het wijzigen van gebruik zodat laden en lossen ter plaatse van de openbare ruimte mogelijk is. Deze ontwikkeling is dermate beperkt van omvang, dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig project van toepassing.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. Gelet op het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het laden en lossen vindt plaats vanaf de openbare weg/ parkeerplaatsen en deze vormen geen verblijfsgebied voor personen. Het gaat in totaal om de bevoorrading van 4 winkels en een horecagelegenheid. In het kader van de realisering van het winkelcentrum Eijsden in 2015 is de externe veiligheid in kaart gebracht. De conclusie hiervan is

“Het vervoer van gevaarlijke stoffen levert geen PR 10-6 contour op. Het plaatsgebonden risico levert daarom geen beperkingen op aan de ontwikkeling van het Centrumplan. Het groepsrisico verandert niet als gevolg van de ontwikkeling van het Centrumplan Eijsden en blijft 0,132. De locatie van het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de nabij gelegen aardgasleiding van de Nederlandse Gasunie NV. De aardgasgasleiding levert daarom geen beperkingen op aan de geplande ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De wetgever heeft de procedure voor de vaststelling van een omgevingsvergunning geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De Wet ruimtelijke ordening bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en inspraak is in de Wet ruimtelijke ordening zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen. Een ieder kan zijn/haar zienswijze tegen het plan kenbaar maken op de ontwerp-omgevingsvergunning conform artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De projectlocatie behoeft immers niet aangepast te worden om laden en lossen te kunnen realiseren.

Een exploitatieplan moet ingevolge artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening opgesteld worden voor de volgende aangewezen bouwplannen a) de bouw van een of meer woningen; b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen; d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd; e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt; f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend project is geen aangewezen bouwplan zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 6 Conclusie

In 2015 is het winkelcentrum Eijsden in gebruik genomen. Planologisch is het winkelcentrum Eijsden geregeld in het bestemmingsplan “Winkelcentrum Breust-Eijsden”. In dit bestemmingsplan is ten aanzien van de bevoorrading van winkels gesteld dat specifieke laad- en losvoorzieningen niet nodig zijn, uitgezonderd de supermarkten, waar de bevoorrading middels laad en loshavens wordt gereguleerd. Echter door het expliciet reguleren van deze laad- en losvoorzieningen is overig laden en lossen in het plangebied uitgesloten. Dit is een omissie in het bestemmingsplan. Om toch laden en lossen mogelijk te maken, wordt een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan doorlopen.

De voorliggende notitie is de ruimtelijke onderbouwing waarin de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt aangetoond. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de waarden van het gebied zelf en/of waarden die in de directe omgeving aanwezig zijn. Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied, in relatie tot de omgeving, ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieu hygiënisch verantwoord is.

Bijlage

Notitie 02755-19293-02

Actualisatie akoestisch onderzoek bestemmingsplan winkelcentrum Eijsden

d.d. 7 september 2017

DPA Cauberg-Huygen

