



project:

**ruimtelijke
onderbouwing
uitbreiding
Withuis 16 A**

status:

definitief

datum:

1 oktober 2013

projectnummer:

Spronck / Withuis 16a

auteur:

RVE



Inhoud

Aanleiding en het plangebied

Waarom deze ruimtelijke onderbouwing?	1
Economische noodzaak	2
Probleemstelling	2
Ligging van het plangebied	3

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan	4
-------------------------------	---

Beleidskaders

Algemeen	6
Rijksbeleid	6
Provinciaal omgevingsplan Limburg	7
Gemeentelijk beleid	9

Ruimtelijke analyse

Geomorfologie en reliëf	12
Ruimtelijke opbouw	12
Functionele opbouw	13
Aanwezige waarden en kwaliteiten	13
Bestaande situatie	16
Het plan	17
Stedenbouwkundige inpassing	18
Ontsluiting en het parkeren	18
Landschappelijk inpassing en compenserende	
Maatregelen	20
Privacy en bezonning	21
Waterhuishouding	22

Milieu aspecten

Wet geluidhinder	25
Wet luchtkwaliteit	26
Wet milieubeheer	27
Bodemonderzoek	27
Overige zones, afstanden en wettelijke	
Beschermingen	28
Externe veiligheid	29
Kabels en leidingen	29
Flora en Fauna	30





De uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid	34
Maatschappelijke haalbaarheid	34

Procedure

Vooroverleg	35
Ter inzage legging	35
Ontwerp	35

Bijlage 1: Landschappelijk schetsplan

Bijlage 2: Dassenonderzoek

1 straatnamenkaart
Withuis



Aanleiding en het plangebied



1

Waarom deze ruimtelijke onderbouwing?

Ten behoeve van de huisvesting van Mosatech Ingenieursbureau BV te Withuis, is de gemeente voornemens om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de kantooraccommodatie op het adres Withuis 16 A, ter plaatse van de achtergevel van het bestaande kantoorpand en het realiseren van een parkeervoorziening (21 parkeerplaatsen) achter het bestaande perceel in het aangrenzende buitengebied.



2

In het in 2005 goedgekeurde, bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis' is realisatie van bebouwing enkel mogelijk binnen het daarvoor bestemde bouwvlak. Voor de parkeervoorziening is het bestemmingsplan buitengebied Eijsden van toepassing. Hierin is geen mogelijkheid voor parkeren opgenomen.

Daar het planvoornemen in strijd is met de vigerende bestemmingsplannen, maar naar de mening van de gemeente wel aanvaardbaar, wil de gemeente de ontwikkeling alsnog mogelijk maken middels een omgevingsvergunning. Om deze afwijking te kunnen verlenen dient het project voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt de uitbreiding van de kantooraccommodatie aan Withuis 16 A en de parkeervoorziening verantwoord.

1 aanzicht voorgevel

2 topografische kaart





Economische noodzaak

Het huidige kantoorpand biedt onderdak aan 2 vennootschappen. De beide vennootschappen hebben samen ca 25 werknemers en een netto vloeroppervlakte voor kantoorruimte van 400m².

Het huidige pand biedt te weinig ruimte om te voldoen aan de gestelde bouwkundige en arbotechnische vereisten. In de huidige situatie fungeren de keukens en de spreekkamer als opslagruimte en is er geen kantine, archiefkamer of rustruimte aanwezig. Dergelijke ruimten zijn echter wel noodzakelijk voor de functionaliteit van het kantoorpand.

De firma's zijn het laatste jaar aanzienlijk gegroeid voor wat betreft de orderportefeuille en een firma kent zelfs een verdubbeling van het werk, zodat ook de personele omvang is toegenomen en deze zal verder toenemen. Hierdoor is het noodzakelijk geworden om uit te breiden, temeer omdat hierdoor ook te weinig kantoorruimte is ontstaan. Tevens is er momenteel onvoldoende parkeerruimte voor klanten en personeel. Door de toename van orders en personeel wordt deze behoefte alleen maar nijpend.

De initiatiefnemer is reeds sedert 1991 in het bezit van het pand en sinds 1999 van de gronden ten behoeve van de parkeervoorziening. Het bedrijf heeft

- 1 tuin en parkeerplaats
- 2 kadastrale ligging
- 3 inrit vanaf Withuis



niet de financiële middelen of mogelijkheden om de bedrijfsactiviteiten elders voort te zetten. Vanuit kostenperspectief is uitbreiding op de huidige locatie dan ook de economisch meest verantwoorde optie. Tevens kent het bedrijf opdrachtgevers uit Duitsland en België, zodat ook de huidige goede bereikbaarheid van essentieel belang is. De locatie is ten aanzien van de bereikbaarheid optimaal gelegen aan de A2.

Tenslotte is er reeds flink in het kantoorpand geïnvesteerd om een representatieve uitstraling met een eigen karakter tot stand te brengen en het monument te handhaven.

Als de beoogde uitbreiding niet wordt gerealiseerd zal het kantoorpand uiteindelijk zijn functie verliezen. Dit zal leiden tot leegstand wat achteruitgang van het pand en verpaupering tot gevolg heeft. De uitbreiding van de kantoorfunctie draagt derhalve bij aan de instandhouding van het rijksmonument.

Probleemstelling

Het vraagstuk dat voorligt is tweezijdig:

- Enerzijds richt de vraag zich (met name) op het feit hoe een uitbreiding van een kantooraccommodatie kan worden gerealiseerd die voldoet aan hedendaagse maatstaven én is afgestemd op het aanwezige rijksmonument en aanwezige cultuurhistorische waarden van de oude lintbebouwing te Withuis.
- Anderzijds dient de uitbreiding plaats te vinden in combinatie met de inpassing van een parkeervoorziening in het aangrenzend agrarisch gebied.

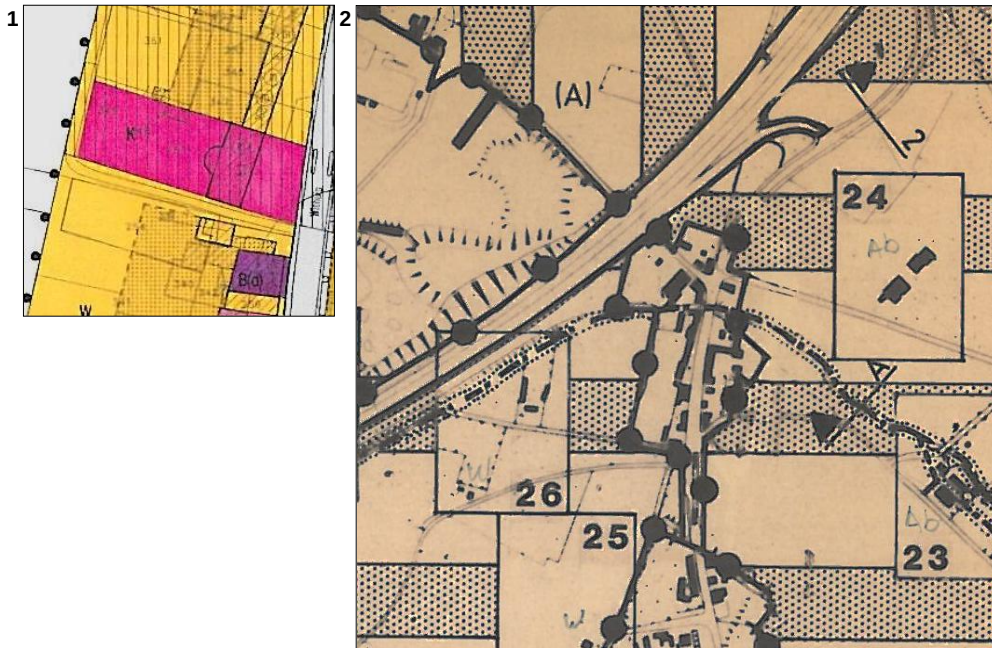
Daarbij is het belangrijk te komen tot:

- een goede stedenbouwkundige invulling;
- het waarborgen van de aanwezige monumentale waarden;
- een goede landschappelijke inpassing.

De ligging van het plangebied

Het plangebied ligt centraal in de kern Withuis, aan de westzijde van de weg Withuis. De situatie is kadastraal bekend als gemeente Eijsden, sectie L nummers 392, 393, 385 en 353. De kadastrale ondergrond is op afbeelding 2 weergegeven.





Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan:

- “Mariadorp, Mesch & Withuis”
 - door de raad vastgesteld d.d. 9 juni 2005;
 - door GS goedgekeurd d.d. 13 september 2005;
- “Bestemmingsplan buitengebied Eijsden”
 - door de raad vastgesteld d.d. 27 april 2010;

1 bestemmingsplan buitengebied Eijsden

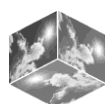
2 bestemmingsplan Mariadorp, Mesch, Withuis

Op grond van het bestemmingsplan “Mariadorp, Mesch, Withuis” is de bestemming ‘Kantoor’ van kracht. De beoogde uitbreiding van de kantooraccommodatie is ter plaatse niet mogelijk vanwege de ligging buiten het bouwvlak.

Ter plaatse van de te realiseren parkeervoorziening is de bestemming “Agrarisch gebied met cultuurhistorische waarden” uit het bestemmingsplan buitengebied van kracht. Op basis van deze bestemming is het niet toegestaan om de gronden te verharderen ten behoeve van een parkeervoorziening.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.





Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De voor het planvoornemen relevante beleidsdocumenten worden toegelicht.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte/Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijks-taken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

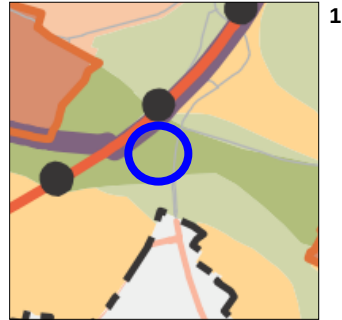
Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen en Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussen-



komst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van een kantooraccommodatie en de realisatie van een parkeerterrein voor 21 parkeerplaatsen. Dit betreft een op nationaal niveau dusdanig kleinschalige ontwikkeling dat het planvoornemen geen invloed heeft op de gestelde doelen van het Rijk en bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.



Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Aangezien het planvoornemen niet wordt beïnvloed door het SVIR, is ook het Barro niet van toepassing.

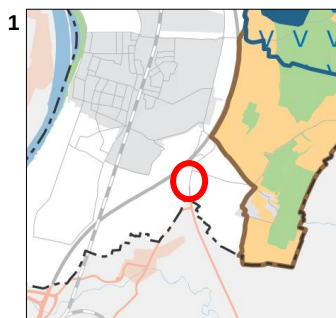
Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006))

Het POL2006 (laatste actualisatie 2011) is een integraal plan. Het heeft wat weg van een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling.

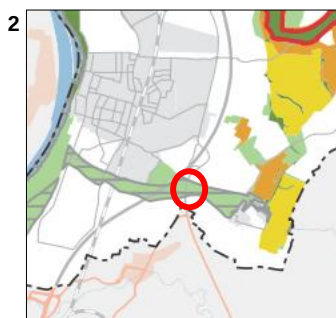
Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

De kern Withuis maakt conform het POL2006 deel uit van het landelijk gebied Zuid-Limburg en ligt het binnen het perspectief 2: Provinciale ontwikkelingszone groen (POG). De POG maakt naast de EHS deel uit van de ecologische structuur van Limburg. Echter, waar de EHS voornamelijk natuur-, water- en bosgebieden betreft, heeft de POG met name betrekking op landbouwgebieden. De POG gaat uit van een ont-

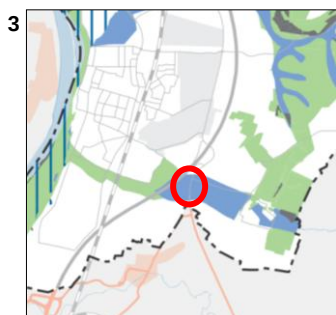




wikkelingsgerichte basisbescherming. Dat wil zeggen dat het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden richtinggevend zijn voor ontwikkelingen binnen de POG. De landbouw moet meer landschapsgeoriënteerd plaats vinden en het bebouwingsvrije karakter dient gehandhaafd te blijven. Daarnaast dient de toeristisch-recreatieve structuur in stand gehouden te worden.



Hoewel binnen een POG de mogelijkheden tot ontplooiën van activiteiten wat ruimer zijn dan binnen de EHS, zijn ze ook hier maar beperkt. Dit geldt ook voor het plangebied. Versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden is de doelstelling en alleen activiteiten die hier aan bijdragen (bijv. functies betreffende toerisme, recreatie of landbouw) zijn toegestaan. Om gehoor te geven aan het nationale en provinciale beleid ten aanzien van de POG, dienen deze beperkte mogelijkheden meegewogen te worden in deze ruimtelijke onderbouwing.



In onderhavig geval is sprake van de uitbreiding van bestaande bebouwing en / of functies. Een dergelijke beperkte uitbreiding is binnen het POG wel toegestaan.

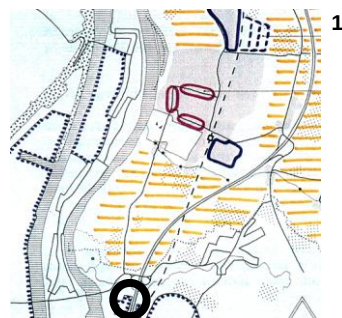
- 1 uitsnede kaart Kristallen waarden
- 2 uitsnede kaart Groene waarde
- 3 uitsnede kaart Blauwe waarden

Het planvoornemen is niet gelegen binnen enige kristallen waarden conform het POL2006. Wel zijn er Groene en Blauwe waarden aanwezig. Zo is het plangebied conform de kaart 'Groene Waarden' gelegen binnen de 'Ecologische verbindingszone' (EVZ). De EVZ maakt onderdeel uit van zowel de EHS als de POG. Het beleid is gericht op realisatie van de verbindingzones die de verbreiding, migratie en uitwisseling van soorten tussen en binnen de EHS en POG mogelijk moeten maken. Binnen de EVZ (als onderdeel van de POG) blijft de landbouw ook in de toekomst een belangrijke rol spelen.

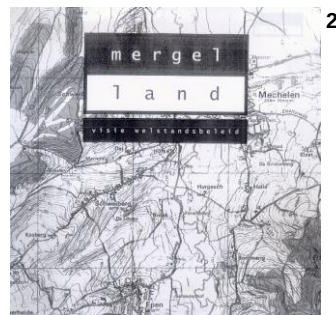
Conform de kaart 'Blauwe waarden' is het plangebied verder gelegen binnen het 'Beekdal'. Beekdalen hebben vaak een ecologische functie als verbindingzone, zijn landschappelijk en cultuurhistorisch van belang als een bebouwingsarm, vaak nog kleinschalige gebied met een overwegend graslandkarakter, her-



bergen de haarvaten van het veerkrachtig watersysteem en zijn zoekgebieden voor het vasthouden, bergen en vertragen van de waterafvoer. In deze gebieden (onderdeel van perspectief 1, 2 of 3) komen diverse taakstellingen samen, onder meer op het gebied van natuurontwikkeling, vasthouden, bergen en (vertraagd) afvoeren van water, maar ook landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische waarden en extensieve recreatie spelen hier een sturende rol.



De realisatie van de beoogde parkeervoorziening in het aangrenzende buitengebied is in strijd met het hierboven geformuleerde provinciale beleid. In dat kader heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Limburg. Hieruit is naar voren gekomen dat parkeren op deze locatie geen probleem vormt onder voorwaarde dat er naast deze ruimtelijke onderbouwing, landschappelijke inrichtingsmaatregelen worden getroffen en de instandhouding daarvan wordt vastgelegd in een overeenkomst.



In dat kader is een landschappelijk schetsplan gemaakt en is een overeenkomst opgesteld en door beide partijen ondertekend. De compenserende maatregelen zijn onder paragraaf "Ruimtelijke analyse" inzichtelijk gemaakt en nader onderbouwd.

Gemeentelijk beleid

Structuurplan Eijsden

Het structuurplan voor de gemeente Eijsden is d.d. 6 februari 1996 vastgesteld. De werkgelegenheid in de commerciële dienstverlening is vooral te vinden in de winkelgebieden in Gronsveld en Eijsden. Daarnaast ontwikkelt zich enige werkgelegenheid bij het Waterrecreatiecentrum.

Door de realisatie van de uitbreiding van de bestaande kantooraccommodatie aan Withuis 16 A, is sprake van voortzetting van reeds bestaande bedrijfsvoering. De uitbreiding van de parkeervoorziening is hier inherent aan om te kunnen voldoen aan de parkeernorm en hiermee overlast te voorkomen

Er is dus geen sprake van nieuwvestiging binnen de gemeente. De locatie voldoet aan alle eisen die de

- 1 deelgebied Eijsden woonbuurt
- 2 welstandsbeleid



gemeente stelt aan een kantoorlocatie binnen bestaande bebouwing. De uitbreiding van de parkeervoorziening is daar één van. Daarbij moet voldoende aandacht gegeven worden aan de landschappelijke inpassing van deze parkeervoorziening. Dit vanwege de ligging in het buitengebied.

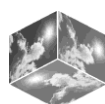
Welstand

Volgens de “Visie welstandsbeleid Mergelland” is het plangebied gelegen binnen het deelgebied “Mesch Lintzone”. Hier geldt welstandsniveau 1. Het beleid is gericht op het beschermen van de bestaande waardevolle structuur.

Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Het dicht bouwen van openingen in de bestaande structuur vormt een aantasting van het waardevolle kenmerkend beeld.

De “zorg voor de vijfde gevel” is vanuit landschappelijk perspectief heel belangrijk. De “openheid” verdient bijzondere aandacht. De inrichting van het openbaar gebied dient aan te sluiten op de basisstructuur, te strakke en fel gekleurde vormgeving is te vermijden. Mogelijke ontwikkelingen in het kader van ruimte voor ruimte.







Geomorfologie en reliëf

Withuis is gelegen in het beekdal van de Voer. Het betreft een laag gelegen gebied wat bedekt is met löss.

De bebouwing van Withuis is volledig georiënteerd op de doorgaande weg. De directe omgeving heeft verder een glooiend karakter. Het landschap wordt hier gekenmerkt door de aanwezigheid van de Voer en diverse landschapselementen, zoals hagen, singels en hoogstamboomgaarden.

Ruimtelijke opbouw

De kern Withuis is ontstaan als lintbebouwing, als gevolg van de ligging aan een grensovergang met België. De bebouwing is grotendeels een aaneenschakeling van historische panden. De tussenliggende open plekken zijn in het verleden ingevuld met eigentijdse bebouwing, hoofdzakelijk vrijstaande woningen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen met kap.





Functionele opbouw

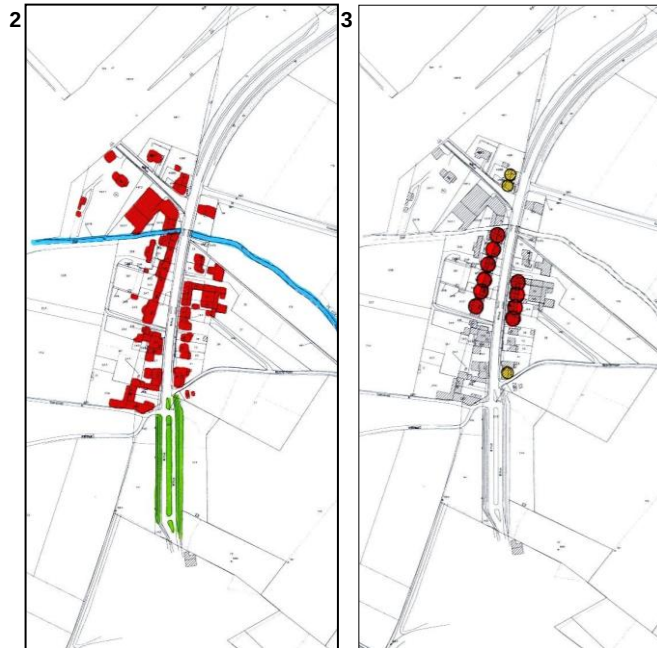
In Withuis zijn geen voorzieningen aanwezig. Als gevolg van de ligging aan de grensovergang met België zijn er relatief veel bedrijven, deels leegstaand als gevolg van het vervallen van de binnengrenzen in de EU, gevestigd in Withuis in relatie tot de omvang van de kern.

1 luchtfoto plangebied

Aanwezige waarden en kwaliteiten

Op de historisch kaart is de lintbebouwing aan de Withuis duidelijk herkenbaar. Nabij de grensovergang met België is de eerste bebouwing van Withuis ontstaan. De historische bebouwing is nog duidelijk zichtbaar aan de oude verbinding tussen Maastricht en België. Later is aan deze oude lintbebouwing meer eigentijdse bebouwing toegevoegd.





Kenmerkend voor de bebouwing in Withuis is de situering van de historische bebouwing aan een driehoekig plein. Deze bebouwing is qua verschijningsvorm en architectuur op elkaar afgestemd waardoor er sprake is van een duidelijke eenheid.

Monumentale waarden, in de vorm van gebouwen, karakteristieke en beeldbepalende elementen, zijn in Withuis ook aanwezig. Een voortuin ontbreekt meestal. Door de markante, typische verschijningsvorm van deze bebouwing dragen zij bij aan het karakteristieke dorpsgezicht en zijn daardoor vanuit cultuurhistorisch oogpunt en qua omvang aantrekkelijke objecten. Met betrekking tot het planvoornemen heeft de Monumentencommissie d.d. 28 april 2011 een positief advies uitgebracht met betrekking tot het onderhavige planvoornemen. De commissie acht dat de realisatie van het planvoornemen uitgevoerd wordt met respect voor de cultuurhistorische waarden van het pand.

- 1 ruimtelijke opbouw
- 2 monumenten





Binnen het plangebied zijn geen archeologische waardevolle terreinen, zoals deze staan aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Limburg, gelegen. De niet bebouwde delen van de kern Withuis (beekdal) hebben op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) een lage verwachtingswaarde of trefkans.

Conform de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart is Withuis gelegen in de verwachtingszone met waarde archeologie 4. Hierin is het verboden om zonder of in afwijking van een vergunning, binnen de bebouwde kom grondwerk te verrichten indien dit een oppervlakte betreft van meer dan 500 m² en indien het grondwerk dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld.

1 IKAW

Het bouwplan voor de uitbreiding van de kantooraccommodatie heeft een oppervlakte van:

▪ kantoor begane grond	193 m ²
▪ loggia begane grond	30 m ²
▪ gang	28 m ²
▪ <u>loopgraven</u>	<u>82 m²</u>
Totaal:	333 m ²

Voor een dergelijke uitbreiding (minder dan 500 m²) bestaat geen onderzoeksplicht. Het aspect Archeologie behoeft dan ook geen nader onderzoek.





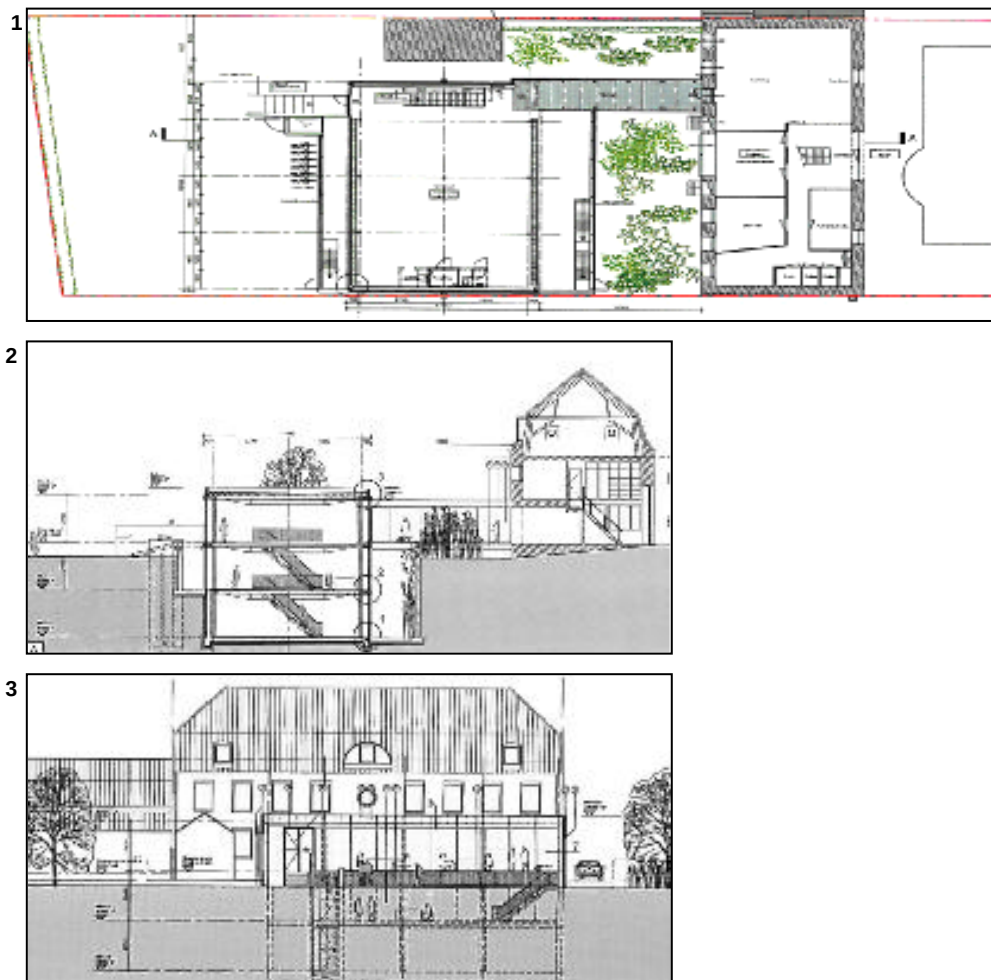
- 1 **bestaande situatie**
- 2 **voorgevel**
- 3 **achtergevel**
- 4 **uitzicht vanaf
parkeerplaats**

Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen binnen de bestaande lint bebouwing herkenbaar aan een grote differentiatie qua bebouwing, omvang, ouderdom en architectuur. De aangrenzende bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit voormalige agrarische bebouwing.

De incidentele voorzieningen die nog in Withuis aanwezig zijn, zijn op relatief korte afstand gelegen (minder dan 500 m). Verder grenst de locatie aan een parkeerterrein en oprit, die behoren bij het kantoor.





Het plan

Het bouwkundige plan voorziet in de realisatie van de uitbreiding van de bestaande kantooraccommodatie ter plaatse van de achtergevel. De uitbreiding staat los van het monumentale hoofdgebouw maar wordt verbonden, middels een verbindingsgang, zodat het onderscheid hoofd- en bijgebouw zichtbaar is. Op deze wijze wordt respect betuigt aan de cultuurhistorische waarde van het hoofdgebouw. Als gevolg van de uitbreiding wordt het parkeren verplaatst naar een aangrenzend perceel in het buitengebied. Dit perceel wordt op dezelfde wijze ontsloten als de bestaande parkeervoorziening. De huidige inrit wordt hierdoor verlengt.

Bij het bouwplan van de uitbreiding wordt uitgegaan van het realiseren van een bouwlaag boven het maaiveld en twee bouwlagen onder het maaiveld. Op deze manier wordt de bebouwingsruimte die het perceel biedt, maximaal benut. Om de lichttoetreding voor de

- 1 **begane grond**
- 2 **doorsnede oost west**
- 3 **doorsnede nieuwbouw**
noord zuid





ondergrondse kantoorruimten te waarborgen zijn aan de voor- en achterzijde van de uitbreiding de noodzakelijke voorzieningen getroffen in de constructie door ruimte vrij te houden tussen talud en glasgevel constructie.

Verder wordt de uitbreiding middels een gang met een hoogte van 2,75 meter met het monumentale hoofdgebouw verbonden. Deze verbinding staat los van de grond en is overwegend van glas zodoende wordt verbinding als transparant ervaren, waardoor ook de uitbreiding als los element wordt ervaren.

Stedenbouwkundige inpassing

De uitbreiding moet qua vorm en omvang passen in het straatbeeld en zijn omgeving. Door de ligging aan de achterzijde is de uitbreiding niet vanaf de straatzijde zichtbaar. Ook vanuit de omgeving (buitengebied) is de uitbreiding nagenoeg niet waarneembaar als gevolg van de beperkte bouwhoogte (1 bouwlaag) en de aanwezige hagen op de perceelsgrens van het perceel.

De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens wordt in acht genomen. De afstand van 2 meter wordt gerespecteerd, mede in verband met de ligging van een koekoek van de kelder van de naastgelegen woning aan Withuis nummer 16 B.

1 bestaande parkeerplaats locatie

Ontsluiting en het parkeren

Parkeren

Het kantoor wordt ontsloten vanuit de bestaande infrastructuur (Withuis) en door middel van een insteek in de vorm van een inrit naar het achtergelegen terrein, langs de bestaande bebouwing (tussen Withuis 16A en 18). Door de uitbreiding kan niet meer in voldoende mate worden voorzien in parkeergelegenheid op het eigen perceel. De bestaande parkeervoorziening wordt uitgebreid naar een aangrenzend perceel in het buitengebied.

De parkeernorm conform het ASVV van CROW is voor kantoorfuncties zonder baliefunctie in een weinig stedelijke gebied in de 'rest van de bebouwde kom' minimaal 1,7 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloer-



oppervlak (BVO). Na de uitbreiding is het BVO van de kantoorfunctie binnen het pand 1.200 m². Voor deze functies dienen dus minimaal $1200/100 \times 1,7 = 20,4$ (21) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Conform het ASVV dient voor bezoekers een aandeel van 5% te worden aangehouden. Dit zijn 1.05 (1) parkeerplaatsen.

Er zullen conform het ASVV minimaal 21 parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het aangrenzende perceel in het buitengebied. Tevens worden er 4 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd aan de voorzijde van het pand. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm voor kantoren zonder baliefunctie.

Het is niet mogelijk om aan de parkeernorm te voldoen wanneer de parkeerplaatsen direct achter het pand worden gerealiseerd. Hier is niet voldoende ruimte voor 21 parkeerplaatsen. Bovendien dient de inrit van de hier aanwezig garage ten alle tijden vrijgehouden te worden. Parkeren direct achter het pand is dan ook niet aan de orde.

De noodzakelijke ruimte voor de 21 parkeerplaatsen is gevonden in het in eigendom zijnde aangrenzende perceel dat in het buitengebied is gelegen. Deze locatie vraagt echter wel om extra aandacht. Hiervoor is dan ook een landschappelijk schetsplan gemaakt. In de paragraaf hieronder wordt daar verder op ingegaan.

Verkeersaantrekkende werking

Het aantal verkeersbewegingen op de straat Withuis bedraagt momenteel circa 2000 per etmaal. Onderhavig planvoornemen voorziet in een toename van het aantal verkeersbewegingen door het toevoegen van 21 parkeerplaatsen. Aangezien het een kantooraccommodatie betreft kan ervan uit gegaan worden dat het kantoor per (werk)dag maximaal 42 verkeersbewegingen zal genereren. In de bestaande situatie genereert het kantoor echter ook al verkeersbewegingen. Een deel van de voertuigen behoort nu dus ook al tot het genoemde aantal en brengt dus geen toe-



name van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Hiernaast geldt dit slechts voor werkdagen.

Gezien het huidige aantal verkeersbewegingen op de straat Withuis en de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden geconcludeerd dat de invloed van het planvoornemen op de verkeerscapaciteit van Withuis marginaal is. Door de zeer beperkte toename zal geen extra overlast worden veroorzaakt.

Landschappelijke inpassing en compenserende maatregelen

Door de aanleg van de nieuwe parkeervoorzieningen op het aangrenzende perceel in het buitengebied komt de bestaande parkeervoorziening direct achter het pand te vervallen.

Dit gedeelte van het perceel behorende bij het kantoor krijgt zijn oude functie van tuin terug. Door dit gedeelte te omkaderen en aan te planten wordt bereikt dat de uitbreiding van het kantoor landschappelijk en op authentieke wijze wordt ingepast. Het geheel krijgt hierdoor ter plaatse een landschappelijk en streek eigen uitstraling richting het buitengebied.

Voor de nieuwe parkeerplaatsen geldt dat gezien de ligging in het buitengebied hier zorgvuldig moet worden omgegaan met het landschap. Er is een landschappelijk schetsplan gemaakt. Dit schetsplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De parkeerplaats zal worden omzoomd door een meidoornhaag van 1,5 meter hoog die reeds is aangeplant. Tevens zijn ter plaatse reeds 10 hoogstambomen in het kader van onderhavig planvoornemen aangeplant. Ook is een beukenboom aangeplant die bij de definitieve uitvoering van het planvoornemen naar achter zal worden verplaatst in de nabijheid van de aan te leggen poel. Deze poel zal naast de landschappelijke inpassing ook dienen als buffer voor de opslag van regenwater.





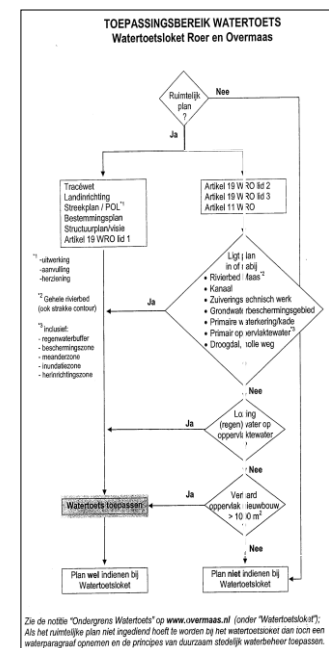
Het terrein wordt verhard middels een bestrating van kinderkoppen die refereren aan de bestaande toegangsweg. De parkeervakken zelf worden verhard middels straatbakstenen. Door deze invulling krijgt het geheel de uitstraling van een “oude” huiswei, zoals dat vroeger gebruikelijk was. Hiermee wordt de nieuwe parkeervoorziening landschappelijk ingepast en onderdeel gemaakt van het geheel en de omgeving. Tevens wordt ter plaatse de historische situatie hersteld kenmerkend voor Eijsden.

1 illustratie landschappelijk schetsplan

Privacy en bezonning

Bij de inrichting van de locatie is geprobeerd om de aantasting van de privacy van de omwonende zoveel mogelijk te beperken bij de verblijfsfuncties. Dit houdt in dat de uitbreiding op voldoende afstand van de bestaande bebouwing dan wel zijdelingse perceelsgrens is gesitueerd. Het betreft enkel een uitbreiding in 1 bouwlaag zonder kap, waardoor van inkijk geen sprake is. De nieuwe parkeervoorziening is gesitueerd in het verlengde van het belendende perceel (withuis 18). Hierdoor wordt het vrije uitzicht aan de achterzijde richting het buitengebied verminderd. Echter door de aanwezigheid van erf afscheidingen was dit uitzicht reeds beperkt. De aanleg van de nieuwe parkeervoorziening doet hier verder geen afbreuk aan. Gezien de afstand van de achtergevel van de bestaande bebou-





- 1 plaats voor water
- 2 stroomschema water-
toets

wing tot aan de achterzijde van het perceel en het landschappelijk inpassen van de nieuwe parkeervoorziening zullen de auto's slechts beperkt zichtbaar zijn.

De bouw van de uitbreiding alsmede de parkeervoorziening heeft verder geen consequenties voor de bezonning van de bestaande woningen.

Waterhuishouding

Navraag bij het Waterschap Roer en Overmaas heeft opgeleverd dat in de directe omgeving alleen de Voer aanwezig is die uitmondt in de Maas. Voor de Voer geldt een beschermingszone van 2 x 5 meter. Voor zowel de uitbreiding als de nieuwe parkeervoorziening levert dit geen consequenties op, gezien de afstand van meer dan 5 meter. 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. Een en ander kan door de gemeente eveneens worden opgenomen in een waterplan. In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied of een zuiverings-technisch werk.

Conform het POL is een norm van 80% voor het afkoppelen bij nieuwbouw van toepassing binnen infiltratiegebieden. Bij afkoppeling van hemelwater geldt de voorkeursvolgorde hergebruik, infiltratie, lozing op oppervlaktewater, lozing op riolering. Aangezien het plangebied is gelegen binnen de aangewezen infiltratiegebieden, zal minimaal 80% van het verhard oppervlak afgekoppeld worden en zo mogelijk binnen het plangebied geïnfiltreerd worden.

Het planvoornemen gaat uit van de uitbreiding van een kantoor op een in hoofdzaak als tuin / parkeerplaats in gebruik zijnd perceel en de aanleg van een parkeervoorziening op een aangrenzend agrarisch



perceel. Het oppervlak aan verharding zal in vergelijking met de huidige situatie toenemen met ongeveer 934m². Hiervan wordt 322m² toegeschreven aan de uitbreiding van het kantoor en 588m² aan de realisatie van de parkeervoorziening (20 x 2,5 + 1 x 3,5) x 11 meter breed. Voor de aanrijstrook geldt een extra verhard oppervlak van (6 x 4m) 24 m². Door het gebruik van kinderkoppen en straatbakstenen kan het hemelwater grotendeels rechtstreeks in de bodem infiltreren.

De uitbreiding wordt aangesloten op een bestaand rioeringsstelsel, die vervolgens is aangesloten op de in Withuis reeds aanwezige riolering. Het schoon- en vuilwater zal apart worden aangeboden, zodat wanneer op termijn een gescheiden rioolstelsel aangelegd wordt, de waterstromen gescheiden kunnen worden afgevoerd. Uit het stroomschema "toepassingsbereik watertoets" (afbeelding 1) blijkt dat, gezien de toename van het verhard oppervlak, voor het onderhavig planvoornemen een watertoets vereist is. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing zal aan het waterschap worden aangeboden in het kader van de formele watertoets. Uitgangspunt is dat voor de ter inzage legging van het ontwerp van de omgevingsvergunning een positief wateradvies afgegeven moet zijn.





Milieu-aspecten



Wet geluidhinder

De doorgaande weg door Withuis is gezoneerd. Ook de A2 is van invloed. Deze weg is gezoneerd en de 50 en 55 dB(A) liggen respectievelijk op 289 m en 129 m in 2005. Deze afstanden zijn gebaseerd op de bestaande geluidsniveaukaart 1995-2005.

Daar in het plangebied geen sprake is van functiewijziging en het geen geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder betreft (kantoor zonder woonhuis), hoeft ten aanzien van geluidshinder geen voorbehoud gemaakt te worden.

Het bedrijventerrein aan de Ir. Rocourstraat is gezoneerd als inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit van de Wet Milieubeheer. Het object is gelegen in de 50 dB(A) contour van dit bedrijventerrein. Het planvoornemen maakt echter geen nieuwe geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder mogelijk. Deze geluidscontour is dan ook niet van invloed op het planvoornemen, er is geen voorbehoud ten aanzien van de 50 dB(A) contour.

- 1 zoneringen
- 2 geluidsniveaukaart
- 3 Withuis



Wet Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10} of fijnstof), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), benzeen (C_6H_6) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO_2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

De uitbreiding van een kantooraccommodatie en het realiseren van een parkeerterrein valt niet in een lijst met categorieën van gevallen die NIBM zijn. Echter, als vergelijking kan het volgende worden gesteld. Een woningbouwproject is NIBM tot de realisatie van 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Het aantal verkeersbewegingen naar aanleiding van een dergelijk project zijn vele male hoger dan in onderhavige situatie het



geval zal zijn. Aangenomen mag dan ook worden dat het planvoornemen NIBM is.

Wet Milieubeheer

Van de aanwezige bedrijven en instellingen zijn de omvang van zoneringen / afstanden bekend. Gezien de aard van deze bedrijven kan geconcludeerd worden dat deze geen overlast veroorzaken voor de directe omgeving. Omgekeerd vormt de uitbreiding van het kantoor geen beperking voor de omliggende bedrijven.

Bodemonderzoek

In het verleden is vrijwel in de gehele gemeente Eijsden een diffuse bodemverontreiniging (met zink) ontstaan. Uitgangspunt ten aanzien van het gemeentelijk bodembeleid is actief bodembeheer. Actief bodembeheer kan worden omschreven als een integraal, gebiedsgericht bodemkwaliteitsbeleid, toegespitst op grootschalige diffuse verontreiniging. Uitgangspunt bij dit beleid is dat de gebiedseigen bodemkwaliteit wordt hersteld en humaan toxicologische blootstellingsrisico's en verspreidingsrisico's tot een aanvaardbaar niveau worden teruggedrongen. Er is dus sprake van gebiedsafhankelijke en gebruiksgedifferentieerde bodemkwaliteitseisen.

In het kader van het actief bodembeheer is het bodembeheersplan Gemeente Eijsden opgesteld. In dit plan wordt een overzicht van de aanwezige diffuse verontreinigingen gegeven, alsmede van de beperkingen die dit met betrekking tot gebruiks- en bebouwingmogelijkheden met zich meebrengt. Op de locatie Withuis 16 is op basis van het bodembeheersplan sprake van een verontreiniging.

Er is dan ook een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Aelmans, 12 juni 2008). Hieruit blijkt dat er met betrekking tot de bovengrond vanuit milieutechnisch oogpunt, geen belemmeringen zijn voor het toekomstige gebruik van dit terreindeel, zijnde bebouwing en verharding. Wel zijn er verontreinigingen aangetroffen. Ook de ondergrond geeft geen belemmeringen voor dit gebruik maar ook hier zijn wel verontreinigingen aangetroffen.



De aangetoonde verontreinigingen behoren tot het sterke diffuus geval van bodemverontreiniging, welke binnen 'zone 2' van het bodembeheersplan van de gemeente Eijsden valt. Op basis hiervan hoeft geen nader bodemonderzoek uit te worden gevoerd.

Op basis van de analyseresultaten dient te worden geconcludeerd dat, ter plaatse van het onderzochte terreindeel, sterk verontreinigde grond aanwezig is. De hoeveelheid hiervan overschrijdt de 25 m³. Dit betekent dat hier sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zal alleen ten gevolge van bouwtechnische werkzaamheden (aanleg kelder) sterk verontreinigde grond vrijkomen. Hiervoor dient een melding in het kader van BUS verricht te worden bij het bevoegd gezag, de provincie Limburg. De vrijkomende sterk verontreinigde grond, welke in het kader van de bouwtechnische werkzaamheden vrijkomt zal afgevoerd worden naar een vergund verwerker.

Benadrukt dient te worden dat de verontreiniging het beoogde gebruik niet belemmerd. Het onderzoeksgebied van het verkennend bodemonderzoek komt niet geheel overeen met de beoogde locatie voor de uitbreiding. Aangezien het slechts een beperkte verschuiving van het plangebied betreft mag worden aangenomen dat voor de uitbreidingslocatie dezelfde conclusies gelden.

Overige zones, afstanden en wettelijke beschermingen

Verder dient nog rekening te worden gehouden met het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat. Dit beleid houdt in dat binnen een zone van 0-50 m uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan, waartoe ook de toe- en afritten behoren, niet mag worden gebouwd en dat binnen een zone van 50-100 m uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan, waartoe ook de toe- en afritten behoren, eerst mag worden gebouwd na vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, na Rijkswaterstaat te hebben gehoord.



De locatie waar de uitbreiding en de parkeervoorziening wordt gerealiseerd is niet binnen de zone gelegen waarbinnen ontheffing dient te worden aangevraagd.

Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Het planvoornemen met betrekking tot het parkeerterrein betreft geen kwetsbaar object aangezien hier geen personen voor langere tijd verblijven. De uitbreiding van de kantooraccommodatie betreft een beperkt kwetsbaar object aangezien hier wel personen voor langere tijd verblijven. Ten aanzien van de uitbreiding van de kantooraccommodatie dient te worden nagegaan of er risico's aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op deze uitbreiding.

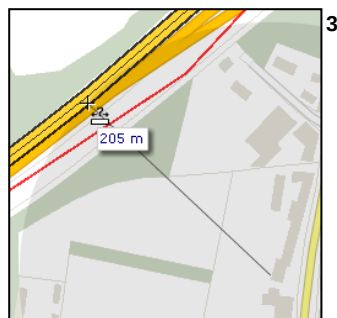
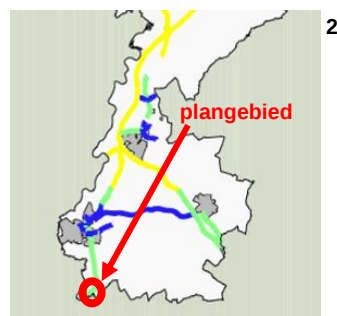
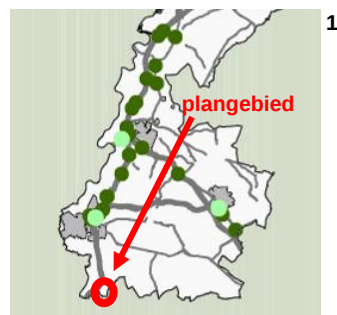
Op een afstand van ruim 200 meter van de uitbreiding van de kantooraccommodatie is de Rijksweg A2 gelegen. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Adviesgroep AVIV, 24 maart 2003) blijkt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour buiten de weg. Het invloedsgebied is 200 meter. Het plangebied ligt dus net niet binnen het invloedsgebied van de A2. Er hoeft dan ook geen verantwoording plaats te vinden van het groepsrisico.

Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg kan worden gesteld dat er in of nabij het plangebied verder geen risicobronnen aanwezig zijn. Er zijn geen buisleidingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het planvoornemen.

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid kan dan ook gesteld worden dat er geen beperkingen zijn.

Kabels en leidingen

Het kantoor is op een adequate wijze aangesloten op de moderne nutsvoorzieningen. Dit gaat uiteraard gepaard met een eigen infrastructuur van bovengrondse en ondergrondse voorzieningen en leidingen. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdleidingen en technische voorzieningen



1. **groepsrisico**
2. **plaatsgebonden risico**
risicoatlas wegtransport
gevaarlijke stoffen
3. **risicokaart Provincie**
Limburg



aanwezig die ruimtelijke beperkingen met zich mee brengen.

Flora en fauna

Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. De AmvB art. 75 van de Flora en Faunawet, in werking getreden in februari 2005, introduceert een vrijstellingsregeling en een gedragscode.

Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

Voor de soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB, is altijd een ontheffing nodig.

In artikel 2 van de Flora en fauna-wet is de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

De directe omgeving van het plangebied is gelegen in een ecologische hoofdstructuur. Het betreft agrarisch gebied, in gebruik als weiland en bouwland. De situatie voor flora en fauna kan wijzigen ter plaatse van de parkeergelegenheid. Naleving van de Flora en Fauna wet is hierbij noodzakelijk.

In het kader van de Flora en Fauna wet heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele aanwezigheid van de Das in de nabijheid van het plangebied (Hamabest, 25 april 2013). Het onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusie uit het onderzoek wordt hierna besproken.



Plangebied

Er zijn binnen het plangebied geen sporen of activiteiten van de das waargenomen. Ten noorden van het plangebied is een dassenburcht aanwezig en wordt een grasland gebruikt als foerageergebied door deze soort. Ten zuiden van het plangebied zijn eveneens sporen van een das waargenomen. De omgeving is een goed dassengebied, met diverse soorten foerageergebieden en verblijfplaatsen. Binnen het daadwerkelijke plangebied zijn sporen (uitwerpselen en een schedel) van een vos waargenomen.

Toetsing

De das is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder a, van de Flora- en faunawet. De vraag in onderhavige situatie is of artikel 11 van de Flora- en faunawet zal worden overtreden door de realisatie van de parkeerplaatsen. Het betreft hier dan het verstoren van een voortplantingsplaats of een andere vaste rust- of verblijfplaats van de das. Ook het aantasten van essentieel leefgebied behoort hiertoe. Tijdens het veldbezoek en door de opnames van de cameraval is niet vast komen te staan of de das gebruik maakt van de holen binnen het plangebied. Wellicht dat de pijpen soms worden gebruikt, maar de verwachting is dat het geen hoofdburcht betreft. De holen liggen onbeschut, wat ze over het algemeen minder aantrekkelijk maken voor dassen. De holen blijven in het kader van de ingreep onaangetast. Het zal dus gaan om verstoring in de omgeving waardoor de holen/ pijpen niet meer gebruikt zullen worden door eventuele exemplaren.

De afstand van de holen en de meest westelijk gesitueerde parkeerplaats betreft circa 55 meter. De verstoring zal bestaan uit kortstondige geluidsoverlast tijdens het arriveren en vertrekken van personeel op doordeweekse dagen. In donkere periodes kan licht eventueel ook nog verstorend werken. Volgens de Soortenstandaard Das van Dienst Regelingen (ministerie van Economische zaken) kunnen dassen wennen aan geluid. Mocht de das soms gebruik maken van de holen (worst-case scenario), zal het gebruik van de parkeerplaatsen geen significant negatief effect hebben op de individuen. Dassen verlaten de



burcht bij schemer. Slechts enkele maanden per jaar vallen de standaard werkuren hierbinnen. Dit zijn de koude wintermaanden, waarin de soort minder actief is. Uit het veldonderzoek is gebleken dat met name het westelijke deel in gebruik is. De verwachting is dan ook dat een eventuele das direct in de noordelijke of zuidelijke richting zal vertrekken.

Het is goed mogelijk dat een vos (Tabel 1 van de Flora- en faunawet, lichte bescherming) de holen/ oude pijpen in gebruik heeft (genomen), daar er ook uitwerpselen van deze soort zijn aangetroffen. Soms maken vossen en dassen gebruik van dezelfde holen/ pijpen.

Circa 25 meter (hemelsbreed) is een dassenburcht gelegen. Deze dassenburcht zal geenszins verstoord worden door de voorgenomen ingreep. Tevens ligt deze burcht circa 30 meter vanaf de snelweg de E25, waardoor de aanwezige exemplaren gewend zijn aan geluid.

Foerageergebied

Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen die er op wijzen dat het concrete plangebied gebruikt wordt als foerageergebied van de das. In de directe omgeving zijn sporen aanwezig, zoals uitwerpselen, haren en snuitputjes die duiden op gebruik van het landschap door deze soort. De realisatie van de parkeerplekken zal geen negatief effect (bijvoorbeeld areaalverlies, barrièrewerking, verstoring) hebben op het functionele leefgebied van de soort.

Conclusie

Artikel 11 van de Flora- en faunawet zal in onderhavige situatie niet worden overtreden om de volgende redenen:

- Waarschijnlijk worden de holen niet (of nauwelijks) gebruikt door de das. Er zijn geen sporen en zichtwaarnemingen binnen het plangebied aangetroffen en de holen zijn onbeschut. Aannemelijk is dat de vos de holen (af en toe) gebruikt.
- De holen blijven onaangetast.
- Er is een geschikte burcht nabij. Deze bevindt zich buiten de invloedssfeer van de parkeerplaatsen.



- De ingreep tast geen functioneel leefgebied aan, zoals essentieel foerageergebied of wissels.
- In het geval van een worst-case scenario (de pijpen worden wel gebruikt door de das) zijn de te verwachten effecten minimaal; overlast zal alleen kortstondig plaatsvinden door personeel aan het begin en einde van een werkdag. Het merendeel van het jaar bevindt de das zich op dat moment in de burcht. In de koude maanden, wanneer overlap mogelijk is, is de das minder actief. De afstand tot de burcht is zeker 55 meter.

Om verstoring door licht te voorkomen kan er aan gedacht worden om achter de meest westelijk gesitueerde parkeerplaats (deels) een wintergroene haag dwars op de meidoornhagen te plaatsen.

Algemene zorgplicht

In de meidoornhagen zijn diverse vogelnesten aangetroffen. De werkzaamheden dienen zoveel mogelijk buiten het broedseizoen plaats te vinden zodat verstoring van broedgevallen voorkomen wordt. Indien dit niet mogelijk is, dient voorkomen te worden dat er binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden gebroed gaat worden.



De uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

De gronden zijn in eigendom van een particulier. De realisatie van de uitbreiding is in particuliere handen en brengt geen kosten voor de gemeente met zich mee.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Eijsden-Margraten is een planschadeovereenkomst alsmede een garantieovereenkomst gesloten. De financiële haalbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van de bestaande kantooraccommodatie en de aanleg van een landschappelijk ingepast parkeerterrein. De functiewijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied, passend in de ruimtelijke en functionele structuur.

De locatie voor de uitbreiding van het kantoor is in het vastgestelde bestemmingsplan “Mariadorp, Mesch, Withuis” reeds bestemd als Kantoor. Tegen de uitbreiding zijn in het verleden zienswijzen ingediend.

Er zijn maatschappelijke bezwaren bekend ten aanzien van de beoogde parkeervoorziening. Ondanks de landschappelijke tegenprestatie zijn hiertegen zienswijzen ingediend. De ruimtelijke onderbouwing is als gevolg van deze zienswijzen op enkele punten verbeterd, aangevuld en verduidelijkt.



Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de ten behoeve van de functiewijziging noodzakelijke omgevingsvergunning. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd.

Op de volgende pagina is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap

Ter inzage legging

Het planvoornemen betreft de functiewijziging ten behoeve van de uitbreiding van een kantoorpand Withuis 16a en de realisatie van een nieuwe parkeervoorziening te Withuis, gemeente Eijsden-Margraten. Aangezien de uitbreiding wordt uitgevoerd met respect voor het monumentale pand, en gezien de goede landschappelijke inpassing van het parkeerterrein, werd ervan uit gegaan dat tegen het plan geen overwegende bezwaren zouden bestaan. De doorlopen procedure geeft echter een ander beeld. Hieronder wordt daarop verder ingegaan.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is inmiddels, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure (zie schema volgende pagina) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn heeft een ieder kunnen reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Ontwerp besluit

Het ontwerp besluit heeft met ingang van 5 juli 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze inzagetermijn is een vijftal zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich vooral op de omvang en de situering van de uitbreiding van het kantoorpand ten opzichte van de belendende percelen.



Na de ter inzage legging is gebleken dat op grond van Wabo artikel 2.27 en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

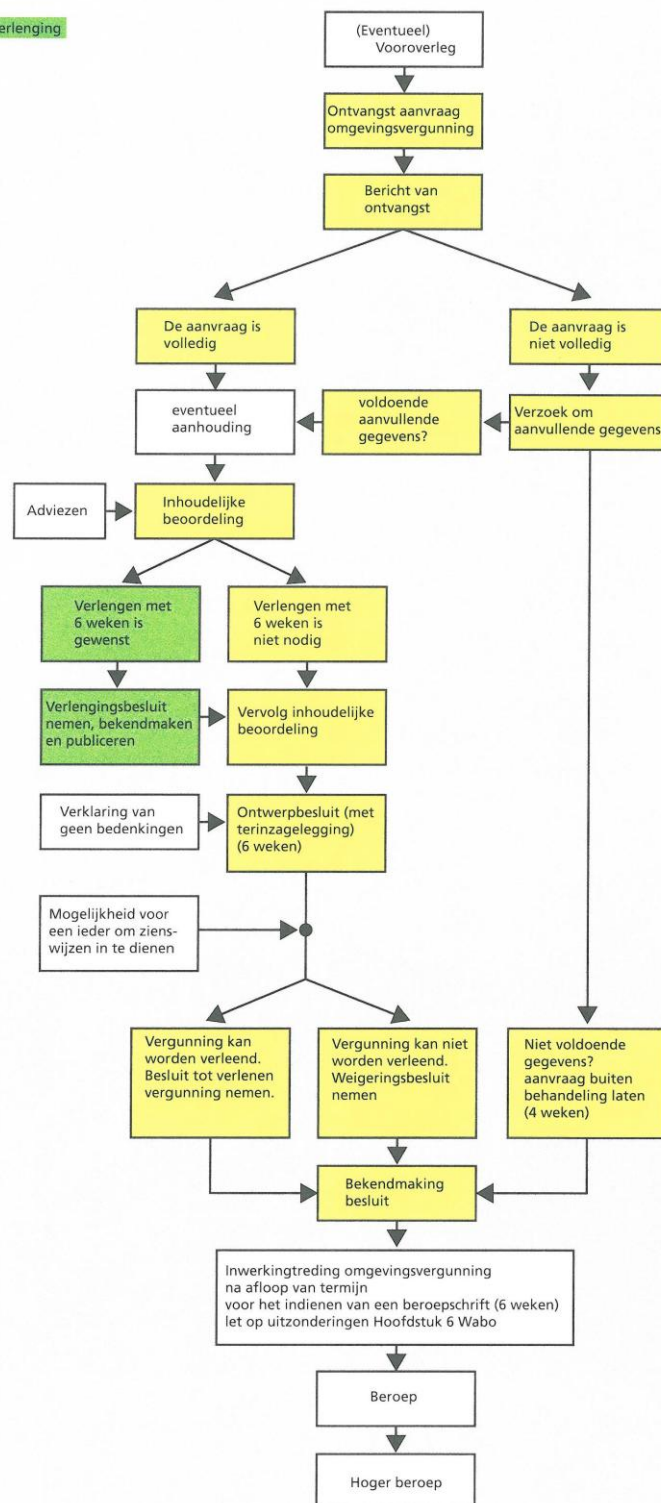
Om deze omissie te corrigeren is uiteindelijk op 18 december 2012 door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Deze ontwerp-verklaring wordt samen met het ontwerp van de omgevingsvergunning met ingang van 17 januari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze inzagetermijn kunnen door belanghebbenden zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren worden gebracht.

Van deze gelegenheid is door diverse indieners gebruik gemaakt. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is naar aanleiding van deze zienswijzen verbeterd en verduidelijkt.



26 weken + 6 weken verlenging



Bijlage 1: Landschappelijk schetsplan



Bijlage 2: Dassenonderzoek

