

ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
omgevingsvergunning
'Horecapunt Amerikaplein'
gemeente Eijsden-Margraten

status: vastgesteld
datum: 3 april 2013
projectnummer: 404405R.2004
adviseur: Bwe



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 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
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	3
2	Projectprofiel	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Gebiedsbeschrijving	5
2.3	Projectbeschrijving	6
2.4	Stedenbouwkundige inpassing	9
2.5	Parkeren en ontsluiting	10
2.6	Oriëntatie en privacy	10
2.7	Duurzaamheid	11
3	Beleidskader	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	12
4	Sectorale aspecten	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Bodemkwaliteit	13
4.3	Wet geluidhinder	13
4.4	Luchtkwaliteit	14
4.5	Externe Veiligheid	14
4.6	Kabels en leidingen	15
4.7	Flora en Fauna	15
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	16
5	Waterparagraaf	18
5.1	Watertoets	18
5.2	Waterhuishoudkundige situatie	18
5.3	Invloed van het planvoornemen	18
6	Haalbaarheid	19
6.1	Economische en financiële haalbaarheid	19
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	19
6.3	Conclusie	19

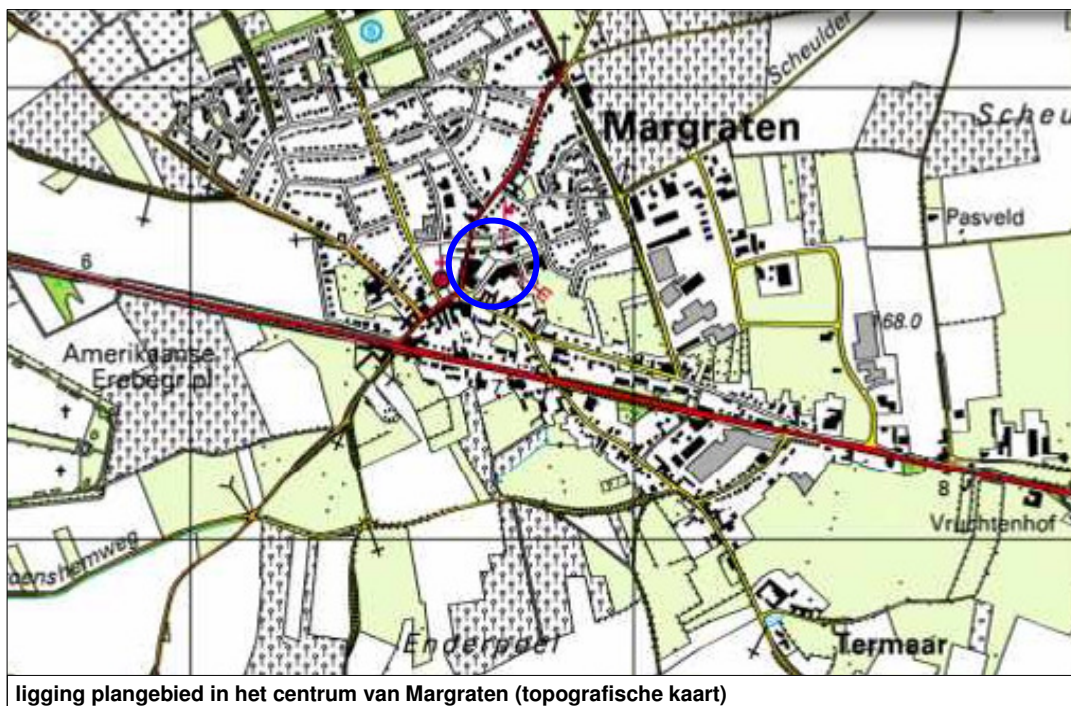


7	De procedure	20
7.1	De te volgen procedure	20
7.2	Vooroverleg	20
7.3	Besluit	20

Bijlagen

Bijlage 1: Parkeerbalans Amerikaplein en omgeving





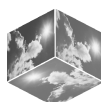
1 Inleiding

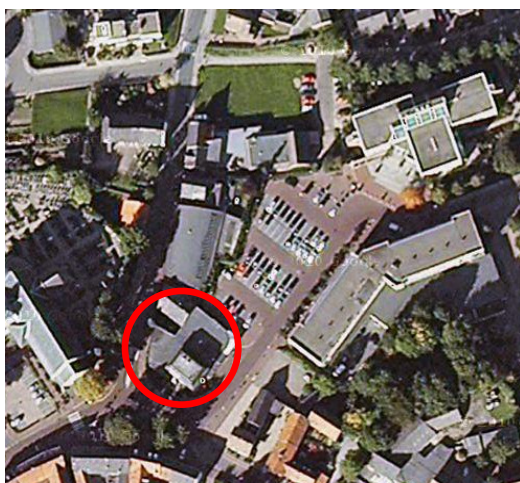
1.1 Aanleiding

De voormalige gemeente Margraten is al een aantal jaren bezig met de herstructurering c.q. herinrichting van het Amerikaplein in het centrum van de kern Margraten. Inmiddels is aan de zuidzijde (locatie Sprinkstraat 7) van het Amerikaplein een nieuw appartementencomplex met winkels in aanbouw. Momenteel wordt aan de noordzijde (locatie Eijkerstraat 8, 10 en 12) de uitbreiding van het gemeentehuis gerealiseerd in verband met het samenvoegen van de voormalige gemeenten Eijsden en Margraten.

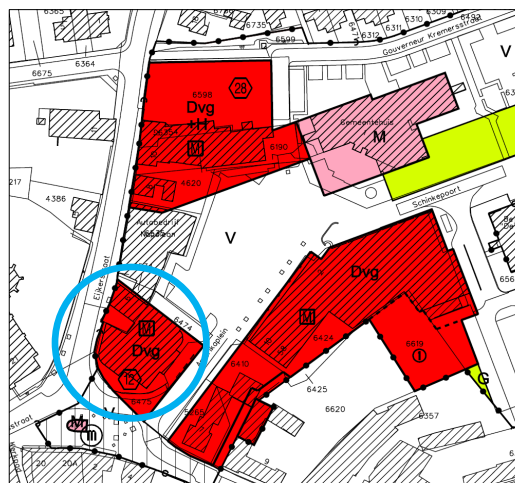
In dit noordelijke gedeelte was tevens een horecagelegenheid met terras, een zogenaamd horecapunt, voorzien. Echter door de realisatie van de uitbreiding van het gemeentehuis is de horecafunctie voor dit gedeelte komen te vervallen. Momenteel wordt het middengebiet ter plaatse van de voormalige Rabobank ontwikkeld. Dit bouwplan voorziet in appartementen met een horecagelegenheid inclusief terras aan de voorzijde in combinatie met enkele commerciële ruimten.

De mogelijkheid bestaat dat in plaats van twee appartementen boven het horecagedeelte op de eerste verdieping een dienstwoning of aanvullende voorzieningen voor de horecagelegenheid (vergader ruimte) gerealiseerd wordt. Dit is mede afhankelijk van de wensen van de toekomstige exploitant van de horecagelegenheid. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat ook in de commerciële ruimten aan het Amerikaplein aan winkels gerelateerde horeca (zogenaamde daghoreca) toegestaan wordt.





luchtfoto plangebied



vigerend bestemmingsplan

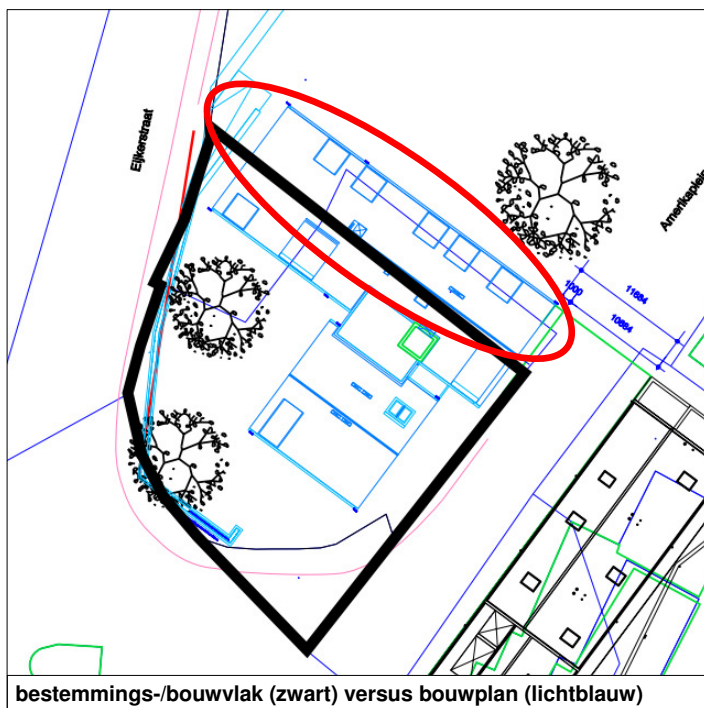
Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Amerikaplein' van kracht. Het voorgenomen bouwplan met horecafunctie/terras past niet geheel binnen de planologische kaders van dit bestemmingsplan. Concreet is op basis van dit bestemmingsplan de horecafunctie in combinatie met het terras niet toegestaan. Wel is er voor de horecafunctie een vrijstellingsbevoegdheid (afwijkingsbevoegdheid) voor het college opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast overschrijdt het bouwplan aan de zijde van het Amerikaplein zowel de grens van het bestemmings- als bouwvlak. Tevens wijkt de hoogte van de eerste bouwlaag af van de toegestane hoogte van een bouwlaag. De toegestane hoogte van een bouwlaag bedraagt namelijk 3,50 meter. Echter het bouwplan voorziet in een hoogte van de eerste bouwlaag van 3,64 meter. Dit betreft dus een beperkte overschrijding van 0,14 meter. De overige twee bouwlagen voldoen aan de toegestane maximum hoogte.

Om het beoogde planvoornemen mogelijk te maken is in overleg met de gemeente Eijsden-Margraten er voor gekozen om het traject van de omgevingsvergunning (afwijking bestemmingsplan, activiteit bouwen) te doorlopen. Er zal één planprocedure voor zowel de horecafunctie als voor de overschrijding van de grens van het bestemmings-/bouwvlak gevolgd worden. Deze ruimtelijke onderbouwing is daarvoor de nadere verantwoording.

In deze ruimtelijke onderbouwing komen onder andere aan bod:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- 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 entree van het Amerikaplein, op de hoek Eijkerstraat-Sprinkstraat. De bebouwing van de voormalige Rabobank is inmiddels gesloopt. 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 omvat de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Margraten, sectie A, perceelnummers 6534 en 6535 (ged.).

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 is de bestemming 'Dorpsvoorzieningen, geconcentreerd' van toepassing. Op basis van artikel 8, lid B onder 3 en lid E onder a wordt het gebruik van opstallen voor horecadoeleinden aangemerkt als strijdig gebruik, tenzij ter plaatse een aanduiding is aangegeven op basis waarvan horeca wel is toegestaan. Deze aanduiding ontbreekt echter. Wel is een vrijstellingsmogelijkheid (afwijkingmogelijkheid) opgenomen (artikel 8, lid F onder a) om horecavoorzieningen mogelijk te maken buiten de daarvoor aangeduide gebieden. Daarmee is de beoogde horecafunctie/terras in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan.



Zoals reeds gemeld past het beoogde planvoornemen eveneens niet geheel binnen het op de plankkaart weergegeven bestemmings- en bouwvlak. Het bestemmings-/bouwvlak wordt aan de zijde van het Amerikaplein overschreden met ongeveer 6 à 7 meter. Tevens wijkt de hoogte van de eerste bouwlaag af van de toegestane hoogte van een bouwlaag. De toegestane hoogte van een bouwlaag op basis van het vigerende bestemmingsplan bedraagt namelijk 3,50 meter. Echter het bouwplan voorziet in een hoogte van de eerste bouwlaag van 3,64 meter. Dit betreft echter maar een beperkte overschrijding van 0,14 meter.

De appartementen en commerciële ruimten zijn op basis van de toegekende bestemming 'Dorpsvoorziening, geconcentreerd' rechtstreeks mogelijk.

Het planvoornemen is conform het momenteel voorliggende bouwplan op grond van het vigerende bestemmingsplan qua gebruiks- en bouw mogelijkheden niet mogelijk. In overleg met de gemeente is besloten om ten behoeve van dit project één omgevingsvergunning te doorlopen. In het traject van de omgevingsvergunning worden meerdere activiteiten behandeld die noodzakelijk zijn om de realisatie van de nieuw beoogde bebouwing mogelijk te maken op de locatie aan het Amerikaplein te Margraten. Deze activiteiten worden ondergebracht in één vergunning (de omgevingsvergunning). Daartoe behoort ook de toestemming voor de afwijking van het gebruik, de overschrijding van het bestemmings-/bouwvlak en de overschrijding van de hoogte van de eerste bouwlaag.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning dient onder ander een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de verantwoording van de nieuwe voorgestane ruimtelijke, stedenbouwkundige, functionele en planologische situatie, waarbij rekening is gehouden met de, door de provincie en gemeente gestelde voorwaarden.





Amerikaplein



kerk nabij het plangebied



gemeentehuis



Eijkerstraat ter hoogte van het plangebied

2 Projectprofiel

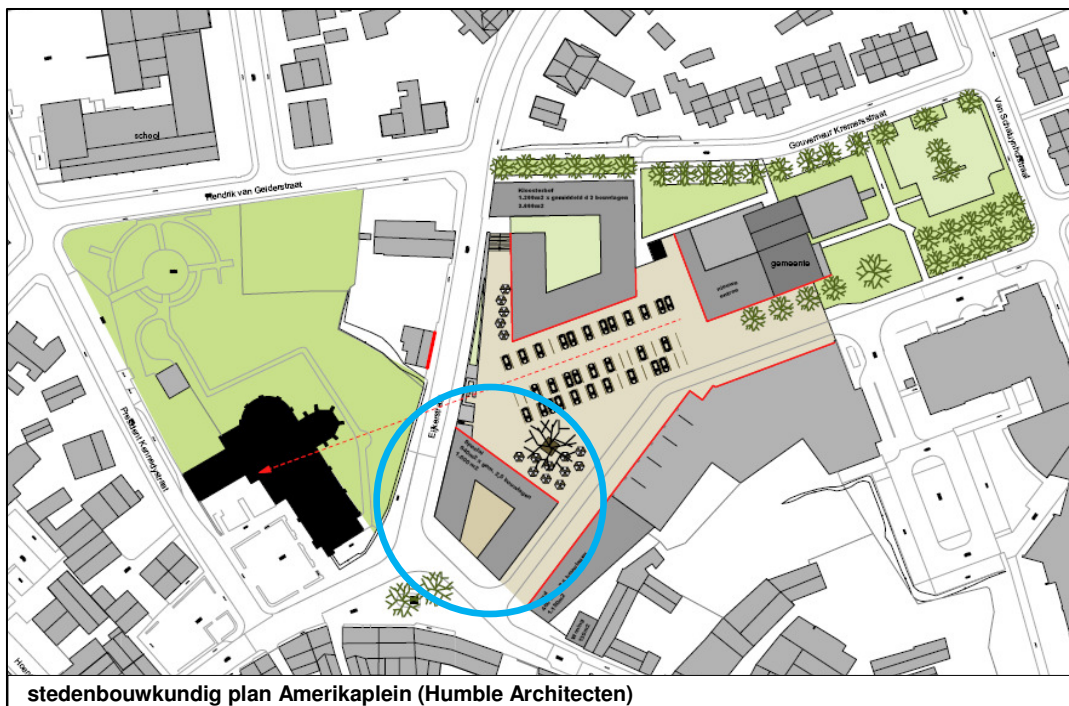
2.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van de realisatie van een horecagelegenheid met terras in combinatie met appartementen en commerciële ruimten aan het Amerikaplein in Margraten. Het bouwplan is gesitueerd op de locatie van de voormalige Rabobank. De nieuwe situatie zal ruimtelijk worden ingepast in de omgeving als onderdeel van de herstructurering en herinrichting van het Amerikaplein.

2.2 Gebiedsbeschrijving

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





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 dorpshart zoals dat van de kern Margraten. De bebouwing ligt op variabele afstanden van de weg.

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 de kern Margraten.

2.3 Projectbeschrijving

In het kader van de herstructurering c.q. herinrichting van het Amerikaplein wordt centraal op het Amerikaplein, overeenkomstig het stedenbouwkundige plan, een appartementencomplex met een horecagelegenheid inclusief bijbehorend terras in combinatie met enkele commerciële ruimten gerealiseerd. Het betreft de laatste fase. De eerdere fasen, uitbreiding gemeentehuis (noordzijde) en appartementencomplex met commerciële voorzieningen (zuidzijde), zijn in aanbouw.

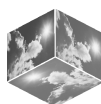


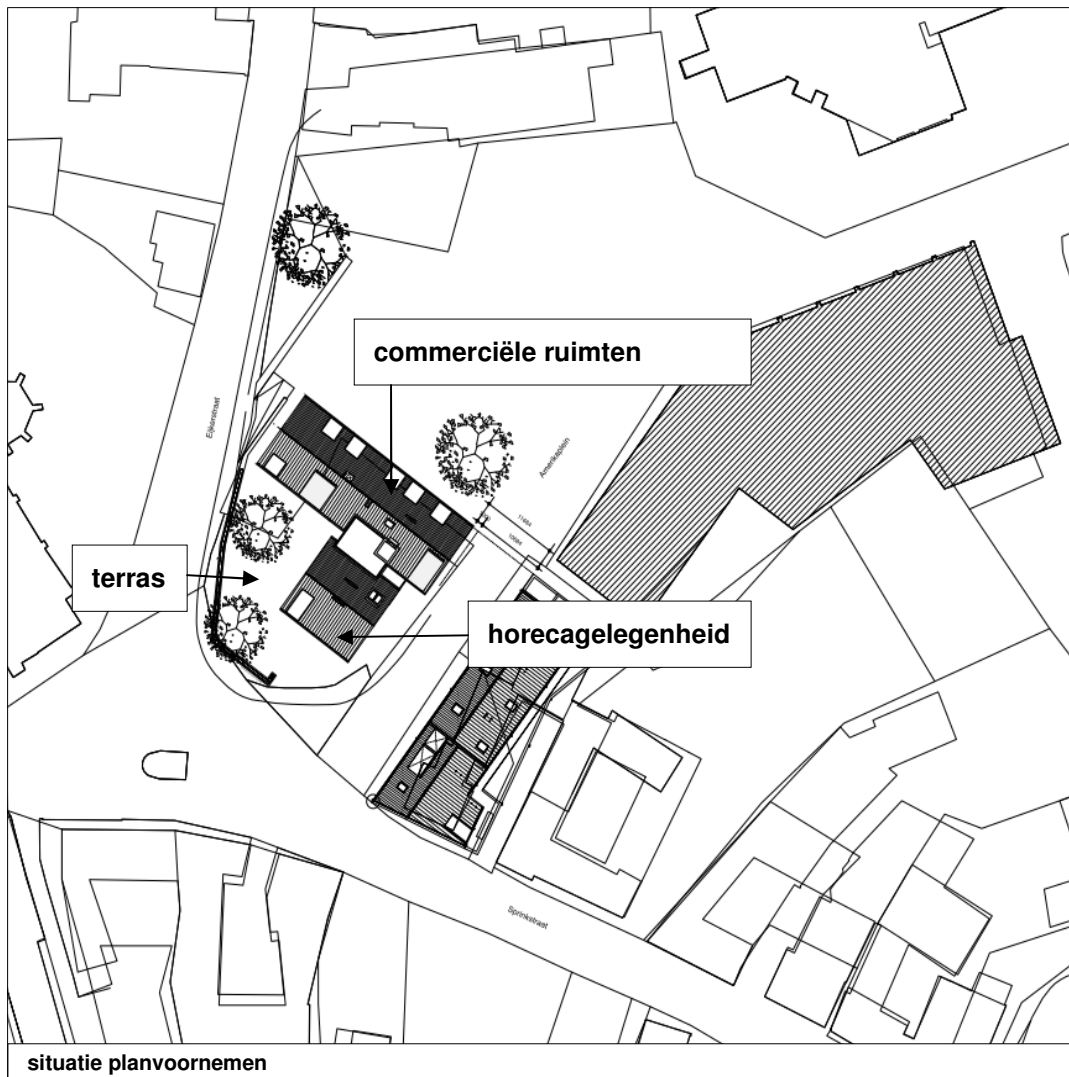


Als gevolg van de uitbreiding van het gemeentehuis is in het noordelijk deel van het Amerikaplein de beoogde horecagelegenheid komen te vervallen. Deze is nu voorzien in het centrale gedeelte op het Amerikaplein in combinatie met commerciële ruimten en bovengelegen appartementen.

Op de begane grond wordt een horecagelegenheid met een terras op de hoek Eijkerstraat-Sprinkstraat gerealiseerd. De soort horeca is momenteel nog niet bekend maar wordt in een later stadium uitgewerkt. Daarbij zal sprake zijn van horeca van categorie 1 zoals bedoeld in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Verder zijn op de begane grond enkele commerciële ruimten voorzien aan de zijde van het Amerikaplein. Op de eerste en tweede verdieping zijn in totaal 7 appartementen voorzien, waarbij de tweede verdieping gedeeltelijk onder de kap is gesitueerd.

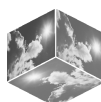
De mogelijkheid bestaat dat in plaats van twee appartementen boven het horecagedeelte op de eerste verdieping een dienstwoning of aanvullende voorzieningen voor de horecagelegenheid (vergader ruimte) gerealiseerd wordt. Dit is mede afhankelijk van de wensen van de toekomstige exploitant van de horecagelegenheid. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat ook in de commerciële ruimten aan het Amerikaplein aan winkels gerelateerde horeca (zogenaamde daghoreca) toegestaan wordt. Aan de zijde van het Amerikaplein overschrijdt het planvoornemen het bestemmings- c.q. bouwvlak. Deze overschrijding ontstaat doordat het gebouw verder naar achter is gesitueerd ten opzichte van de Sprinkstraat. In eerste instantie was voorzien in een herinrichting van de driesprong Pastoor Brouwerstraat, Eijkerstraat en Sprinkstraat in combinatie met de ontsluiting van het Amerikaplein vanaf de Sprinkstraat. Vanwege het historische karakter van deze driesprong in combinatie met de aanwezige monumentale 'Put' en de terrasfunctie aan de overzijde wordt hiervan afgezien.





Om de verkeersveiligheid van deze driesponk in combinatie met de ontsluiting van het Amerikaplein te waarborgen is het gebouw verder in de richting van het Amerikaplein gesitueerd, zodat er eveneens voldoende ruimte aan deze zijde ontstaat voor een terrasfunctie. Het gevolg hiervan is dat er dan onvoldoende ruimte overblijft binnen het thans vigerende bestemmings-/bouwvlak.

Het planvoornemen voorziet in een gebouw bestaande uit drie bouwlagen met kap. De tweede bouwlaag is daarbij voor een gedeelte voorzien onder de kap. De goothoogte voldoet daarbij aan de toegestane maximale goothoogte van 10,5 meter (3 x 3,50 meter) bij drie bouwlagen, ondanks dat bij de eerste bouwlaag (3,64 meter) sprake is van een beperkte overschrijding van 0,14 meter. Tevens wordt het gebouw afgedekt met een kap waarbij het voldoet aan de toegestane dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60°. Hiermee is het planvoornemen nader afgestemd op de totale herstructurering van het Amerikaplein en de omliggende bestaande bebouwing.



2.4 Stedenbouwkundige inpassing

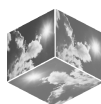
De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vastgelegd in het beeldkwaliteits-/stedenbouwkundigplan van Humble Architecten. Het betreft de volgende randvoorwaarden:

- het doortrekken van de pleinwand aan de zuidzijde van het Amerikaplein en in schaal aansluiten bij de bestaande bebouwing aan de Sprinkstraat;
- herbouw van de historisch hoek, waarbij zicht vanuit de Sprinkstraat op de kerk vergroot wordt, en het zicht vanaf het Amerikaplein richting kerk optimaal is;
- de bebouwing aan de noordzijde van het plein sluit in schaal en rooilijn aan op de bebouwing van de Eijkerstraat;
- de pleingevel van de woonhof (noordzijde: uitbreiding gemeentehuis) geleidt de blik naar de kerk. De wand aan de Eijkerstraat springt terug van de rooilijn om de schaal-sprong naar het plein te introduceren en vormt een entree aan de Eijkerstraat;
- een dikke muur van 1 meter vormt de overgang van het hoger gelegen plein naar de Eijkerstraat;
- om het plein een duidelijke begrenzing te geven krijgt het gemeentehuis een nieuwe entree aan het plein;
- de mogelijkheid bestaat om het gemeentehuis uit te breiden, waardoor het plein sterker ruimtelijk gedefinieerd wordt;
- het plein is toegankelijk vanuit alle richtingen.

Met name de eerste twee randvoorwaarden zijn voor onderhavig planvoornemen van toepassing. Het planvoornemen sluit qua schaal en maatvoering aan bij de bestaande en nieuwe bebouwing in de omgeving. Qua bouwhoogte, massa en dakhelling is duidelijke aansluiting gezocht bij de bebouwing aan de Sprinkstraat. Tevens vormt het planvoornemen een belangrijke schakel tussen de kerk aan de overzijde en de in aanbouw zijnde uitbreiding van het gemeentehuis. Met name de bouwmassa is hierop nader afgestemd door de compacte bouwvorm.

Het planvoornemen geeft invulling aan de hoek Eijkerstraat-Sprinkstraat. Het zicht op de kerk vanuit de Sprinkstraat blijft gewaarborgd doordat het planvoornemen in voldoende mate terug ligt ten opzichte van de rooilijn aan de Sprinkstraat. Daarbij worden de oude rooilijnen aan de zijde van de Eijkerstraat en Sprinkstraat gerespecteerd. De consequentie hiervan is wel dat het gebouw verder richting plein gelegen is dan in eerste instantie beoogd. Hierdoor wordt het bestemmings- c.q. bouwvlak aan de zijde van het Amerikaplein overschreden. Door deze overschrijding van ongeveer 6 à 7 meter komt de beoogde zichtlijn tussen het gemeentehuis en de nabij gelegen kerk niet in het geding. De ruimte tussen de uitbreiding van het gemeentehuis en het planvoornemen blijft voldoende groot om deze zichtlijn op de kerk te waarborgen.

Verder voorziet het planvoornemen aan de zijde van de Eijkerstraat in een toegang voor voetgangers. Voor het overige verkeer is het Amerikaplein bereikbaar via de oorspronkelijke ontsluitingsstructuur.



Met het planvoornemen wordt hiermee dan ook duidelijk invulling gegeven aan de gestelde randvoorwaarden voor de herstructurering c.q. herinrichting van dit gedeelte van het Amerikaplein.

2.5 Parkeren en ontsluiting

De verkeersafwikkeling van het Amerikaplein en van de bestaande parkeerplaats vindt gelijk aan de huidige situatie plaats via de omliggende wegen. De realisatie van de appartementen met een horecagelegenheid inclusief terras in combinatie met enkele commerciële ruimten zal niet leiden tot toename van het aantal verkeersbewegingen ter plekke. Immers aan de Eijkerstraat waren reeds een horecagelegenheid en andere voorzieningen (garagebedrijf, rabobank) gevestigd. Ook in de planvorming van de herstructurering c.q. herinrichting van het Amerikaplein was in een horecavestiging (aan de noordzijde) voorzien. Hierdoor heeft de verplaatsing van de horecagelegenheid met terras geen consequenties voor de ontsluiting.

Voor de gehele herstructurering van het Amerikaplein is een parkeerbalans opgesteld op basis van de parkeernormen uit de ASVV. Hieruit blijkt dat voor de herstructurering van het Amerikaplein een parkeervraag is van in totaal 307 parkeerplaatsen bij een bezettingsgraad van 100%. In de nieuwe situatie zijn voor alle functies aan het Amerikaplein 253 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit betekent een tekort van 54 parkeerplaatsen. Echter de bezettinggraad van de parkeerplaatsen zal nooit 100% zijn. Door rekening te houden met verschillende functies en de daarbij behorende bezettingsgraad gerelateerd aan werkdag (middag, avond), zaterdag (middag, avond) of zondag (middag, avond) neemt de parkeervraag af. Op werkdagen in de middag is deze parkeervraag dan nog 235 parkeerplaatsen. Hiermee is sprake van een 'overschot' van 18 parkeerplaatsen. Op de andere dagen en tijdstippen (middag, avond) neemt dit overschot alleen maar toe.

Voor onderhavig planvoornemen zijn concreet 43 parkeerplaatsen nodig bij een bezettingsgraad van 100%. Op de zaterdagmiddag zijn de meeste parkeerplaatsen nodig, namelijk 44 parkeerplaatsen. Echter dan is er ook een overschot van 81 parkeerplaatsen omdat andere functies dan niet in gebruik zijn. Dit geldt met name voor het gemeentehuis, zijnde 108 parkeerplaatsen welke dan voor ander functies ingezet kunnen worden.

Op basis van de opgestelde parkeerbalans kan geconcludeerd worden dat in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte voor de gehele herstructurering van het Amerikaplein, waarvan onderhavig planvoornemen onderdeel uitmaakt.

2.6 Oriëntatie en privacy

Het planvoornemen betreft de realisatie van een solitaire gebouw centraal op het Amerikaplein. De oriëntatie van het gebouw is gericht naar vier zijde. De horecagelegenheid met terras is georiënteerd op de Sprinkstraat. Samen met de horecagelegenheid met bijbehorende terras aan de overzijde wordt hiermee aan de Eijkerstraat een aantrekkelijke entree van het Amerikaplein gecreëerd. Daarnaast is het horecagedeelte samen met de commerciële ruimten rechtstreeks georiënteerd op het Amerikaplein, respectievelijk op de entree



van het plein als op het plein zelf. Op de Eijkerstraat zijn de horecagelegenheid en een commerciële ruimte in minder mate georiënteerd. Op de hoek is hier met name het beoogde terras gesitueerd.

De bovengelegen appartementen zijn op dezelfde wijze georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte. Als gevolg hiervan is in alle situaties sprake van een voorkant-voorkant situatie. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke alsmede een sociaal toegankelijke en veilige omgeving.

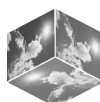
Doordat sprake is van een voorkant-voorkant situatie en een differentiatie aan functies is de privacy van de aangrenzende bebouwing gewaarborgd. Het betreft hier het centrum van Margraten waarin een wisselwerking tussen de diverse functies plaats vindt.

De privacy van de appartementen wordt gewaarborgd door de afstand ten opzichte van de bestaande dan wel in aanbouw zijnde bebouwing. Deze is meer dan 10 meter en daarmee voldoende groot. De buitenruimte van de appartementen zelf is voorzien in de vorm van loggia's. Deze zijn geïntegreerd in de te realiseren bebouwing waardoor ook hiermee de privacy gewaarborgd is.

2.7 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Eijsden-Margraten heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en deze door vertaald in de beleidsnota 'Klimaat- en Duurzaamheidsbeleid in Eijsden-Margraten' (vastgesteld juni 2012). De gemeente wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Het nieuw te bouwen gebouw en de nieuw te bouwen woningen voldoen in het kader van duurzaam bouwen aan de EPC-waarde van 0,6, zoals deze is vastgelegd in het Bouwbesluit (sinds 1 januari 2011). Ten aanzien van het duurzaam waterbeheer wordt verwezen naar de waterparagraaf (hoofdstuk 5). Hierin is aangegeven dat het hemelwater wordt opgevangen in een berging onder het Amerikaplein en daarna vertraagd afgevoerd wordt.



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 de realisatie van appartementen met een horecagelegenheid inclusief terras in combinatie met enkele commerciële ruimten. Concreet betreft het de verplaatsing van deze horecagelegenheid ten opzichte van de eerder beoogde situatie. Daarnaast past het bouwplan aan de achterzijde (zijde Amerikaplein) niet binnen het vigerende bestemmings-/bouwvlak, doordat het geheel meer naar achter is geplaatst dan in eerste instantie was beoogd. 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 verplaatsing van de horecagelegenheid en de wijziging van de situering van het gebouw ter plekke geen strijdigheid oproept met het beleid.

Het planvoornemen past, met uitzondering van de horecafunctie, de situering van het gebouw en de overschrijding (0,14 meter) van de hoogte van de eerste bouwlaag, volledig binnen het vigerende bestemmingsplan, zodat mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij de eerdere plannen met betrekking tot de herstructurering c.q. herinrichting van het Amerikaplein en daarmee niet strijdig is met de relevante beleidskaders. De verplaatsing van de horecagelegenheid naar dit gedeelte van het Amerikaplein, de aangepaste situering van het gebouw en de overschrijding van de hoogte van de eerste bouwlaag zijn van ondergeschikte aard en 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.

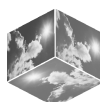
Ten behoeve van de sinds enige jaren in gang gezette herstructurering c.q. herinrichting van het Amerikaplein is in 2007 een verkennend bodemonderzoek (Geoconsult) uitgevoerd. Dit had eveneens betrekking op de locatie waar nu het planvoornemen is voorzien. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Amerikaplein' treden slechts enkele aanpassingen op, welke met name betrekking hebben op de verplaatsing van de locatie van de horecagelegenheid met terras, de situering van het gebouw ten opzichte van het vigerende bestemmings-/bouwvlak en het overschrijden van de toegestane hoogte van de eerste bouwlaag.

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 milieuhygiënisch 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. Uit dit onderzoek is dan ook gebleken dat er geen bodemhygiënische belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen.

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 enkel betrekking heeft op de verplaatsing van de locatie van de horecagelegenheid en de situering van het gebouw, dat een niet-geluidsgevoelig object betreft, is de uitvoering van een akoestisch onderzoek inzake wegverkeerslawaai niet relevant.



Wel is akoestisch onderzoek voor de bovengelegen appartementen uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en derhalve de procedure hogere grenswaarde moet worden doorlopen. Dit heeft verder geen consequenties voor de verplaatsing van de horecagelegenheid met terras, de situering van het gebouw en de overschrijding van de toegestane hoogte van de eerste bouwlaag. De appartementen passen verder binnen de gestelde planologische en juridische kaders van het geldende bestemmingsplan. De procedure hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï zal parallel lopen aan de aanvraag omgevingsvergunning.

Daarnaast kan mogelijk sprake zijn van geluidoverlast als gevolg van het horecagedeelte. De indicatieve richtafstand voor horeca van categorie 1 bedraagt volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' 10 meter (grootste afstand op basis van geluid) tot woningen van derden. Dit geldt voor een rustige woonwijk. In onderhavige situatie is echter sprake van omgevingstype gemengd gebied. Hiervoor kan de milieubelasting voor geluid de toepassing van een kleinere richtafstand rechtvaardigen. De VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft voor een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. De afstand tussen de horecagelegenheid en de appartementen bedraagt (gelet op de appartementen boven het café), 0 meter. Geconcludeerd kan worden dat de geluidhinder, bij normaal gebruik, buiten de verwachting ligt.

4.4 Luchtkwaliteit

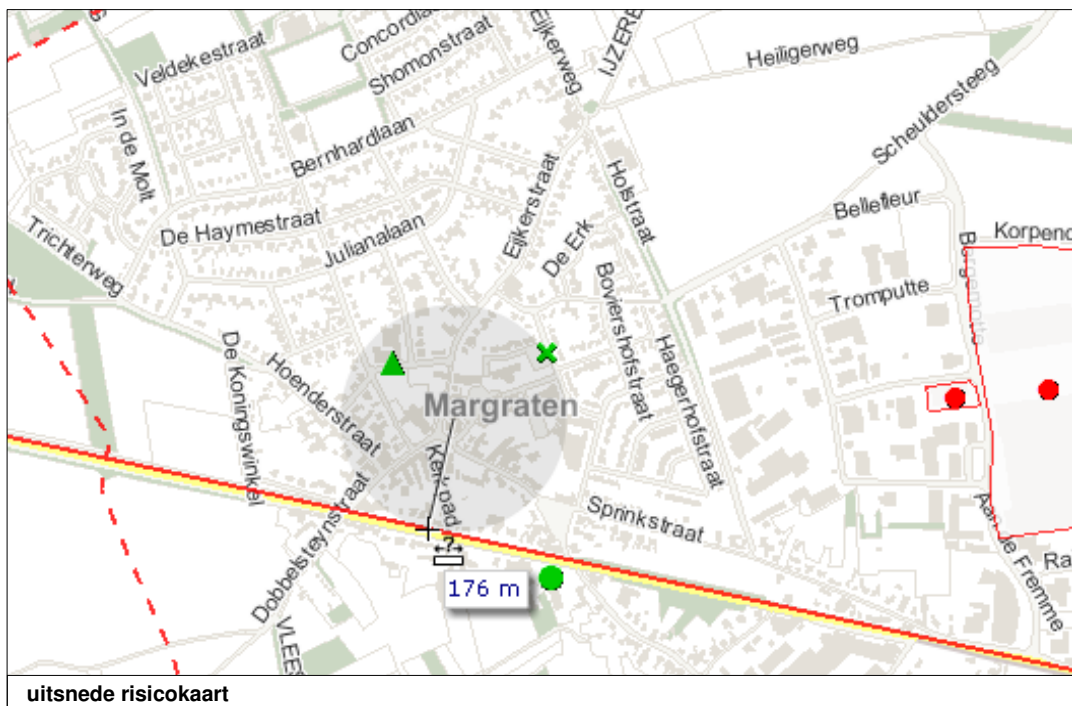
Het planvoornemen gaat uit van het verplaatsen van de locatie van de horecagelegenheid met terras ten opzichte van de eerdere planvorming, de situering van het gebouw buiten het toegestane bestemmings-/bouwvlak en het overschrijden van de toegestane hoogte van de eerste bouwlaag. Het planvoornemen wijkt hierdoor op enkele detailpunten af van hetgeen mogelijk is conform de regels van het vigerende bestemmingsplan. Voor het overige past het planvoornemen reeds volledig binnen de geldende planologische kaders. Het verplaatsen van de horecagelegenheid en het situeren van het gebouw buiten het vigerende bestemmings-/bouwvlak hebben geen invloed op de luchtkwaliteit.

Het betreft een puur gebruiks-, situeringswijziging en hoogte afwijking van de eerste bouwlaag, 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 regels betreft, qua verplaatsing van de locatie van een gebruiksfunctie (horeca), de situering van het gebouw buiten het vigerende bestemmings-/bouwvlak en het overschrijden van de toegestane hoogte van de eerste bouwlaag.. 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.

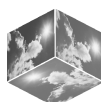
Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen routes gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook zijn geen buisleidingen aanwezig waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De meeste nabije transportroute (Rijksweg N278) is op circa 175 meter van het plangebied gelegen en vormt daarmee geen belemmering aangezien het aantal personen niet toeneemt ten opzichte van de vigerende situatie.

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 aan-



wezigheid 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 de verplaatsing van de locatie van de beoogde horecagelegenheid met terras ten opzichte van de vigerende regeling, de situering van het gebouw buiten het geldende bestemmings-/bouwvlak en de overschrijding van de toegestane hoogte van de eerste bouwlaag, dat voor het overige reeds past binnen de ter plaatse geldende planologische kaders. De bestaande bebouwing ter plaatse is inmiddels gesloopt en de locatie is momenteel deels verhard en bestaat deels uit een tijdelijk ingerichte bouwplaats. Beplanting is niet aanwezig. Hierdoor komen als gevolg van het planvoornemen geen ecologische waarden in het geding. Het uitvoeren van een onderzoek flora en fauna is niet nodig.

Verder is de afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied dermate groot dat van enige invloed van het planvoornemen op dit gebied geen sprake is.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

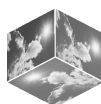
Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Ten behoeve van de gewijzigde situering van het bouwplan zal het bestaande bestemmings-/bouwvlak enigszins worden verschoven richting het Amerikaplein zelf. Op de provinciale Cultuurhistorische 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.

Als gevolg van de verplaatsing van de horecagelegenheid naar een andere locatie aan het Amerikaplein wordt de grond niet geroerd. Het betreft hier uitsluiten het toestaan van de horecafunctie. De verschuiving van het bestemmings-/bouwvlak is in onderhavige situatie dermate minimaal, dat deze ruim onder de maat van 250 m² blijft. De overschrijding van de toegestane hoogte van de eerste bouwlaag leidt niet tot (extra) bodemingrepen. 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.

Door het verplaatsen van het planvoornemen meer richting het Amerikaplein ontstaat meer ruimte aan de zijde van de Sprinkstraat waardoor de oorspronkelijke (historische) ontsluitingsstructuur gehandhaafd blijft. Door deze verschuiving wordt de afstand tot de monu-



mentale 'Put' aan de overzijde van de Sprinkstraat, alsmede de hier aanwezige karakteristieke panden vergroot. Daarmee wordt de aanwezige cultuurhistorische waarden in voldoende mate gewaarborgd.



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 wijziging van de situering ten opzichte van het vigerende bestemmings-/bouwvlak zijn voorzien op reeds volledig verhard oppervlak, zal deze ruimtelijke onderbouwing in het kader van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan niet worden voorgelegd aan het waterschap Roer en Overmaas.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

De locatie waar de situering van het planvoornemen is voorzien, was voorheen volledig verhard. Het betrof onder meer de bestaande bebouwing van de voormalige Rabobank (nu gedeeltelijk gras) en de verharding van het plein. Het van het gebouw en het verhard oppervlak afstromende hemelwater wordt afgevoerd naar het reeds aanwezige regenwaterriool.

Binnen het plangebied of in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Verder zijn er geen belangen van het waterschap Roer en Overmaas aanwezig in de vorm van primaire watergangen.

5.3 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de verplaatsing van de locatie van de beoogde horecagelegenheid met terras ten opzichte van de vigerende regeling, de situering van het gebouw buiten het geldende bestemmings-/bouwvlak en het overschrijden van de toegestane hoogte van de eerste bouwlaag. Aangezien de gewijzigde situering is voorzien op een locatie die reeds bebouwd is geweest dan wel verhard is, heeft het planvoornemen geen invloed op het totale waterbergende vermogen van het plangebied.

Het regenwater wordt opgevangen in de regenwatervoorziening die onder het Amerika-plein gerealiseerd wordt. Vandaar uit wordt het regenwater vertraagd afgevoerd naar het benedenstroomse regenwaterrioolstelsel.



6 Haalbaarheid

6.1 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.

De ontwikkeling van onderhavig planvoornemen is in handen van een projectontwikkelaar. Tussen de projectontwikkelaar en de gemeente is in september 2009 de ontwikkel- en realisatieovereenkomst afgesloten waarin ook de financiële verplichtingen van beide partijen zijn opgenomen. Het kostenverhaal is hierin anderszins verzekerd.

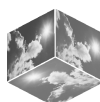
Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de verplaatsing van de locatie van de beoogde horecagelegenheid met terras ten opzichte van de vigerende regeling, de situering van het gebouw buiten het geldende bestemmings-/bouwvlak en het overschrijden van de toegestane hoogte van de eerste bouwlaag. Afgezien van deze detailpunten is de realisatie van dit planvoornemen op de betreffende locatie zonder meer 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 realisering van bebouwing ter plaatse en het toegestane gebruik er van, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van de omgevingsvergunning 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.

6.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Het planvoornemen betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied waarbij voorzien wordt in de oorspronkelijke opzet van het bestemmingsplan 'Amerikaplein' namelijk het realiseren van een horecagelegenheid met terras in combinatie met appartementen en enkele commerciële ruimten



7 De procedure

7.1 De te volgen procedure

Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de noodzakelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo ten behoeve van de verplaatsing van de locatie van de horecagelegenheid, de situering van het gebouw buiten het geldend bestemmings-/bouwvlak en het overschrijden van de toegestane hoogte van de eerste bouwlaag. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide voorbereidingsprocedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden gevolgd. Op de volgende pagina is zowel de reguliere als de uitgebreide voorbereidingsprocedure schematisch weergegeven om zodoende het verschil tussen beide procedures weer te geven. 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

De omgevingsvergunning wordt dan ook direct na de inhoudelijke toetsingen met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure (zie schema volgende pagina), gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.2 Vooroverleg

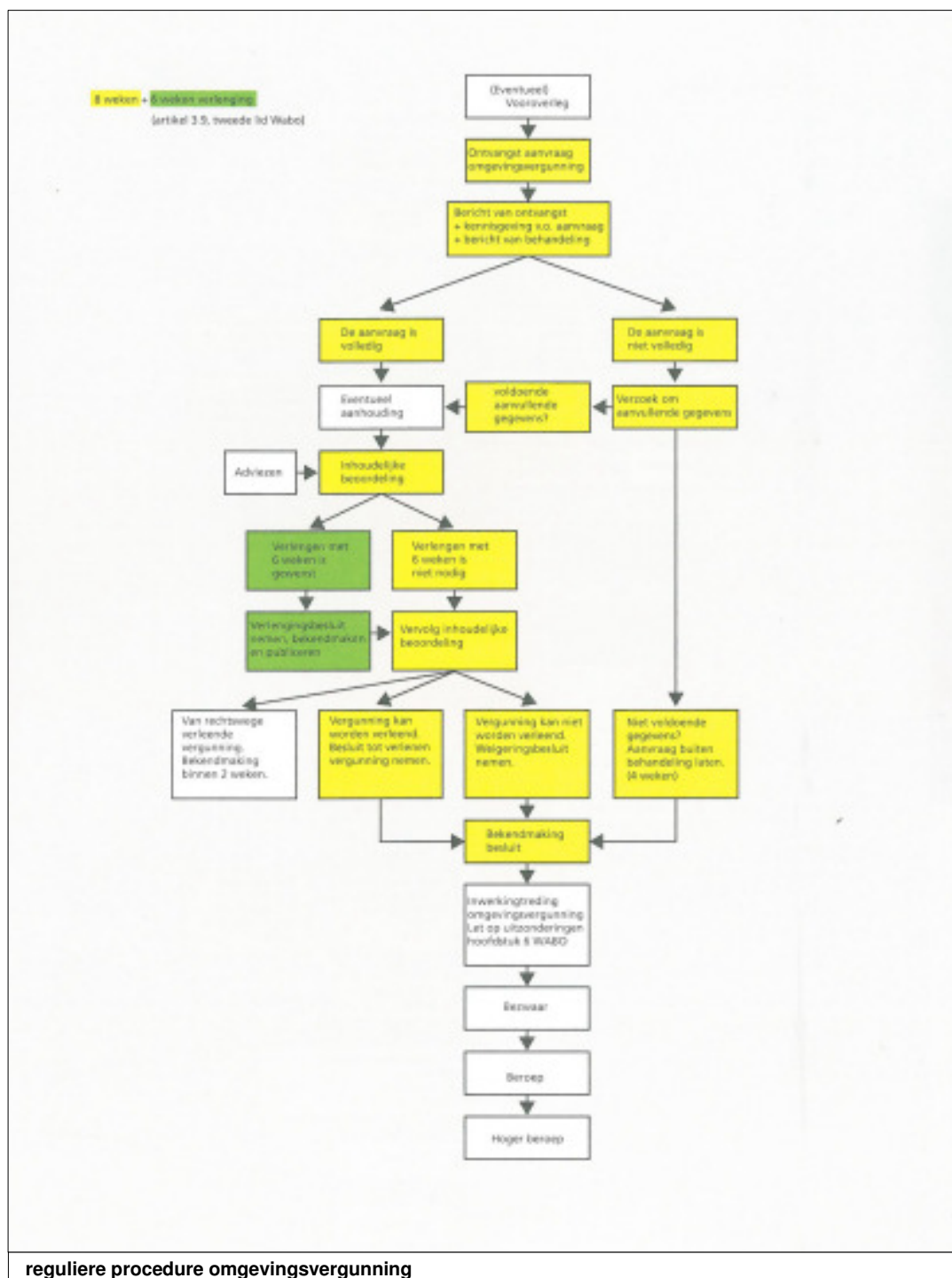
Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn als gevolg van het verplaatsen van de locatie van de beoogde horecagelegenheid aan het Amerikaplein, de gewijzigde situering van het gebouw en het overschrijden van de toegestane hoogte van de eerste bouwlaag, wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. Het vigerende bestemmingsplan 'Amerikaplein' met daarin opgenomen een horecafunctie en bestemmings-/bouwvlakken is wel in het kader van het vooroverleg aan de provincie voorgelegd. Ten aanzien van dit aspect had zowel de provincie als het waterschap geen opmerkingen. De omgevingsvergunning wordt dan ook direct met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing als ontwerp ter inzage gelegd.

7.3 Besluit

De ontwerp omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen vanaf 14 februari 2013 gedurende zes weken en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

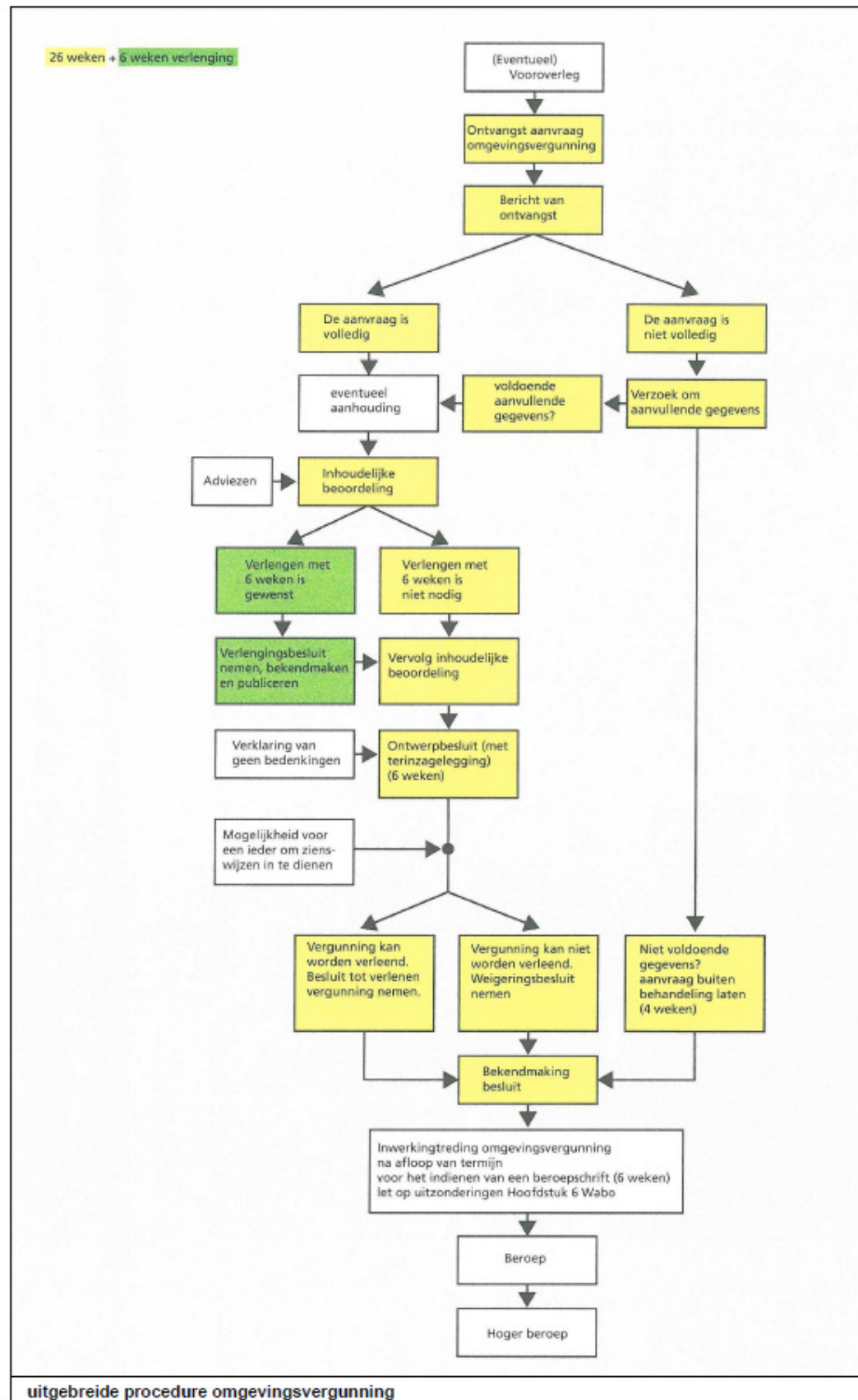
Op 3 april 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de omgevingsvergunning te verlenen.





reguliere procedure omgevingsvergunning





Bijlage 1: Parkeerbalans Amerikaplein en omgeving



