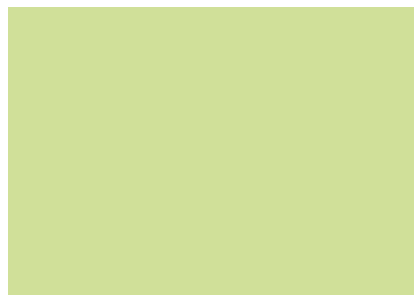


Ruimtelijke onderbouwing

Clermontstraat 10
te Margraten

Gemeente Eijsden-Margraten



Ruimtelijke onderbouwing

Clermontstraat 10 te Margraten

Gemeente Eijsden-Margraten

Datum:

7 oktober 2014

Projectgegevens:

ROB01-0252620-01B

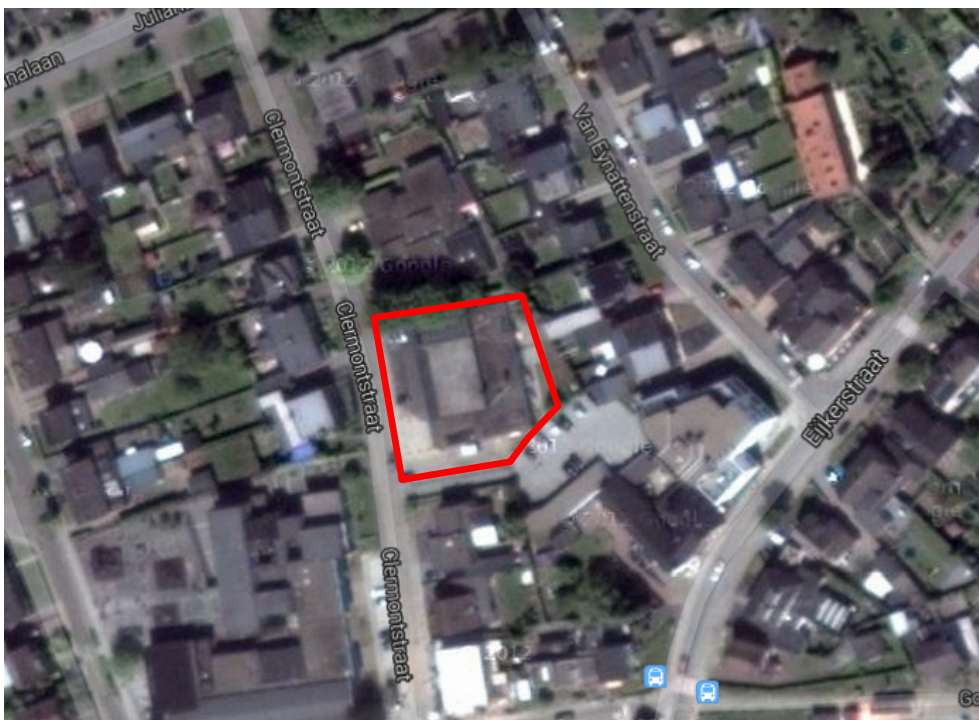
TEK01-0252620-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1903.OMGKOM1005-VG01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het plan	3
3	Haalbaarheid	5
3.1	Milieuhygiënische en planologische aspecten	5
3.2	Financiële haalbaarheid	7
3.3	Maatschappelijk haalbaarheid	7



Ligging en begrenzing plangebied (Google Maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het gemeenschapshuis Oos Heim bevindt zich aan de Clermontstraat 10 in Margraten. In juni 2009 heeft de raad van de voormalige gemeente Margraten het bestemmingsplan 'Woningbouw Clermontstraat' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor het perceel Clermontstraat 10 een woonbestemming opgenomen. Het gemeenschapshuis zou verhuizen naar de nieuwe Multi Functionele Accommodatie (MFA) in het noorden van de kern. De afgelopen periode is echter duidelijk geworden dat gemeenschapshuis Oos Heim niet zal verhuizen naar het MFA. Het bestaande gebouw voldoet niet mee aan de eisen van deze tijd en zal worden gesloopt en vervangen door een nieuw gemeenschapshuis. De nieuwbouw is nodig om alle verenigingen en gebruikers een plek te kunnen blijven geven.

Nieuwbouw van een gemeenschapshuis is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Woningbouw Clermontstraat' niet mogelijk aan de Clermontstraat 10. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Eijsden-Margraten aan de Clermontstraat 10 in de kern Margraten. De ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend betrekking op de vervanging van het gemeenschapshuis.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Woningbouw Clermontstraat'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 juni 2009. Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Woningbouw Clermontstraat' bestemd als 'Wonen'. Een gemeenschapshuis is binnen deze bestemming niet mogelijk. Voorliggende onderbouwing voorziet in een onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de milieutechnische, planologische, financiële en maatschappelijk haalbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Clermontstraat 10 in Margraten bevindt zich het gemeenschapshuis Oos Heim. Ten noorden en zuidwesten van het gemeenschapshuis bevonden zich ook maatschappelijke voorzieningen, zoals een basisschool, kinderopvang en een peuterspeelzaal. De gemeente had het voornemen om alle maatschappelijke voorzieningen op deze locatie te verplaatsen naar het MFA in het noorden van de kern en daarvoor in de plaats woningbouw mogelijk te maken. Om dit mogelijk te maken, heeft de raad in juni 2009 het bestemmingsplan 'Woningbouw Clermontstraat' vastgesteld. De afgelopen periode is echter duidelijk geworden dat gemeenschapshuis Oos Heim niet zal verhuizen naar het MFA. Het huidige gemeenschapshuis voldoet echter niet meer aan de eisen van deze tijd.

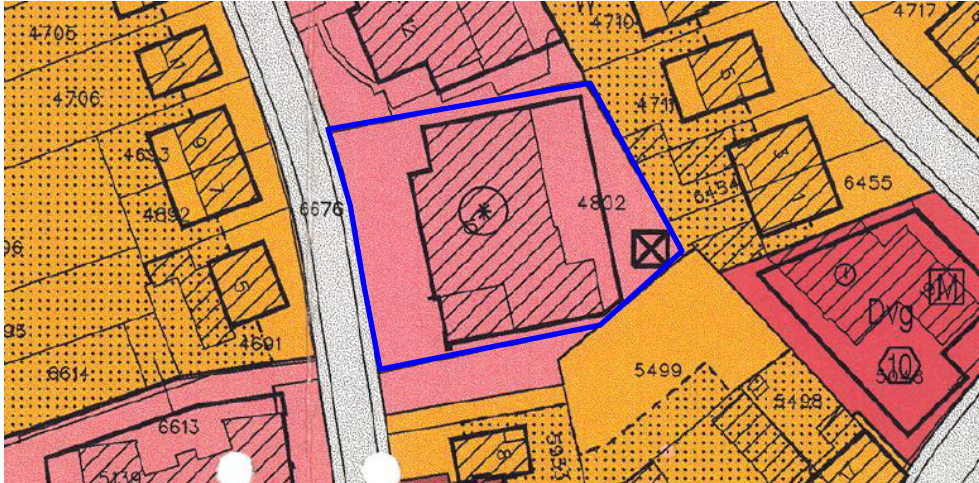
2.2 Het plan

Het bestaande gemeenschapshuis zal worden gesloopt en vervangen door een nieuw gemeenschapshuis. Het nieuwe gemeenschapshuis zal in vergelijking met het bestaande gemeenschapshuis multifunctioneel bruikbaar zijn. Niet alleen zijn er verschillende ruimten voor verschillende ruimtebehoeften, ook kan de accommodatie door meer gebruikers gelijktijdig gebruikt gaan worden. Daarnaast wordt een forse inhaalslag gemaakt als het gaat geluid- en warmte isolatie. Verder wordt voorzien in diverse opslagruimten voor de verenigingen in de kelders.



Visualisatie nieuwbouw gemeenschapshuis (iNeX architecten, juni 2013)

Het nieuwe gemeenschapshuis heeft enkele ruimtes die multifunctioneel inzetbaar zijn, zoals een grote en een kleine zaal en een vergaderruimte. De hoogte wijzigt niet ten opzichte van het huidige gemeenschapshuis en blijft twee bouwlagen hoog, zoals op basis van het bestemmingsplan 'Kern Margraten' was toegestaan. Ter plaatse van het gebouw van de basisschool aan de Clermontstraat worden parkeervoorzieningen gerealiseerd.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Margraten' met in blauw het plangebied

Nieuwbouw van een gemeenschapshuis is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Woningbouw Clemontstraat' echter niet mogelijk aan de Clermontstraat 10. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

3 Haalbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de nieuwbouw van een gemeenschapshuis ter plaatse van het bestaande gemeenschapshuis op het perceel Clermontstraat 10 in Margraten. Gezien het karakter van de ontwikkeling blijven de gevolgen voor de omgeving beperkt en is toetsing aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders niet zinvol.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op milieuhygiënische, planologische, financiële en maatschappelijk haalbaarheid van het plan.

3.1 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Ter onderbouwing van het geldende bestemmingsplan 'Woningbouw Clermontstraat' zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Voor zover relevant voor de nieuwbouw van het gemeenschapshuis worden de onderzoeken in deze paragraaf kort beschreven en waar nodig aangevuld.

3.1.1 Geluid

Het gemeenschapshuis is geen geluidgevoelige functie, een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.1.2 Bodem

In het kader van de herontwikkeling van de Clermontstraat zijn in 2008 en 2009 bodemonderzoeken uitgevoerd om te bepalen of de bodem geschikt is voor woningbouw. In de tussentijd is de bodemkwaliteit in het plangebied niet gewijzigd. In het eerste bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de bovengrond ter plaatse van Clermontstraat 10 plaatselijk sterk verontreinigd is met PAK.¹ Naar aanleiding van dit onderzoek is een aanvullend onderzoek uitgevoerd om de omvang van de verontreiniging te bepalen.

Op basis van het nader onderzoek wordt geconcludeerd dat er sprake is van een niet spoedeisend geval van ernstige verontreiniging met PAK en dat de omvang van de verontreiniging ongeveer 650 m² bedraagt.² De PAK-verontreiniging ter plaatse van de verharding aan de noordwest- en zuidzijde van het perceel diende in het kader van de woningbouwontwikkeling te worden gesaneerd, waarbij in ieder geval een leeflaag van 1,0 m-mv gecreëerd dient te worden. Ter plaatse van de toekomstige bebouwing en aaneengesloten verharding hoeft geen leeflaag te worden gecreëerd.

Voor de herontwikkeling van het plangebied zal de bodem gesaneerd worden.

1 Arcadis, Verkennend bodemonderzoek Clermontstraat te Margraten, B01032/ZC8/131/700094, 4 december 2008

2 Arcadis, Nader onderzoek Clermontstraat te Margraten, B01032/ZC8/011/700094, 23 april 2009

3.1.3 Water

Het verhard oppervlak zal ten opzichte van de huidige situatie niet toenemen. Het plan heeft dan ook geen invloed op de waterhuishouding.

3.1.4 Luchtkwaliteit

Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwbouw van het gemeenschapshuis neemt niet of nauwelijks toe ten opzichte van de huidige situatie. Een onderzoek naar luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.

3.1.5 Externe veiligheid

In of nabij het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven of transportassen aanwezig. Een onderzoek naar externe veiligheid is niet noodzakelijk.

3.1.6 Flora en fauna

In het kader van de herontwikkeling van de Clermontstraat heeft Regelink Ecologie & landschap een onderzoek gedaan naar het voorkomen van beschermde flora en fauna.³ Uit het onderzoek blijkt dat bij uitvoering van de herontwikkeling mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op vleermuizen en vogels.

Enkele gebouwbewonende soorten vleermuizen hebben mogelijk hun vaste rusten/of verblijfplaats in het aanwezige pand. Daarom is het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze vleermuissoorten in het plangebied te verrichten. In het plangebied zijn geen vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd waargenomen of te verwachten. Voor de andere mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden.

Op grond van de mogelijke effecten wordt de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet verhinderd, mits tijdig aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd naar vleermuizen en rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels. Afhankelijk van de resultaten van dit aanvullende onderzoek kan een aanvraag van een ontheffing en/of het maken en uitvoeren van een mitigatieplan noodzakelijk zijn.

Eventuele significant negatieve effecten op nabijgelegen beschermde gebieden zijn in het onderhavige geval niet aan de orde.

3.1.7 Archeologie en cultuurhistorie

Volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente Eijsden-Margraten ligt het perceel in een zone met waarde 3: 'Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet'. Volgens de voorschriften behorende bij deze waarde is een archeologisch onderzoek vereist als het te verstoren oppervlak groter is dan 250 m² én de verstoring van de bodem in de diepte meer bedraagt dan 0,5 meter.

³ Regelink Ecologie & Landschap, Ecologische quickscan Oos Heim, Margraten, RA14004-01, 22 januari 2014

In maart 2009 zijn door SOB research de archeologische waarden in het plangebied middels een archeologische bureauonderzoek beoordeeld. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van de bebouwde zones dusdanig is verstoord dat hier geen archeologische gegevens meer worden aangetroffen.

Ter plaatse van de onbebouwde delen van het onderzoeksgebied kan nog wel sprake zijn van archeologische informatie. Het nieuwe gemeenschapshuis wordt gerealiseerd ter plaatse van het oude gemeenschapshuis. De bodem is hier al verstoord. Een ander onderzoek naar archeologie is niet noodzakelijk.

3.2 Financiële haalbaarheid

Artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijk ordening bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meer aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd. De kosten voor de ontwikkeling van het gemeenschapshuis komen voor rekening van de initiatiefnemers, de provincie en de gemeente. In dit geval zijn de kosten dus anders verzekerd. Er hoeft voor deze ontwikkeling dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld. De financiële haalbaarheid is gewaarborgd.

3.3 Maatschappelijk haalbaarheid

De gemeente Eijsden-Margraten is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de nieuwbouw van het gemeenschapshuis aan de Clermontstraat 10 in Margraten. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan vindt vooroverleg plaats met de betrokken instanties.

Door eenieder kunnen zienswijzen met betrekking tot de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist over de verlening van de omgevingsvergunning.