

Ruimtelijke onderbouwing

Woningbouw Heiligerweg, eerste fase

Gemeente Eijsden-Margraten

Ruimtelijke onderbouwing

Woningbouw Heiligerweg, eerste fase

Gemeente Eijsden-Margraten

Datum:

5 oktober 2015

Projectgegevens:

ROB01-0253312-02C

Identificatienummer:

NL.IMRO.1903.OMGKOM1008-ON01

Datum

27-10-2015

Opsteller(s)

HW

Projectleider

I. de Lange

Vrijgave

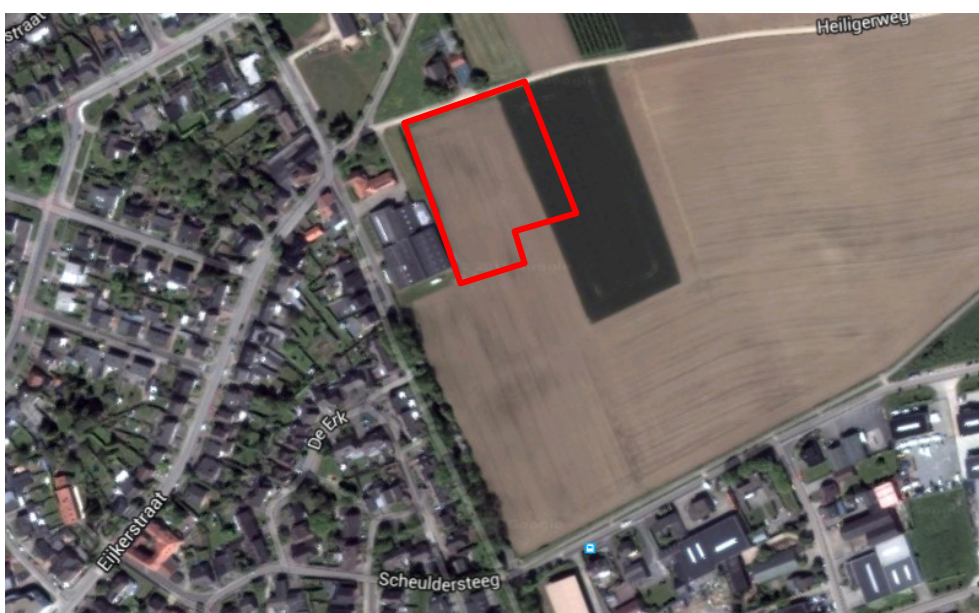
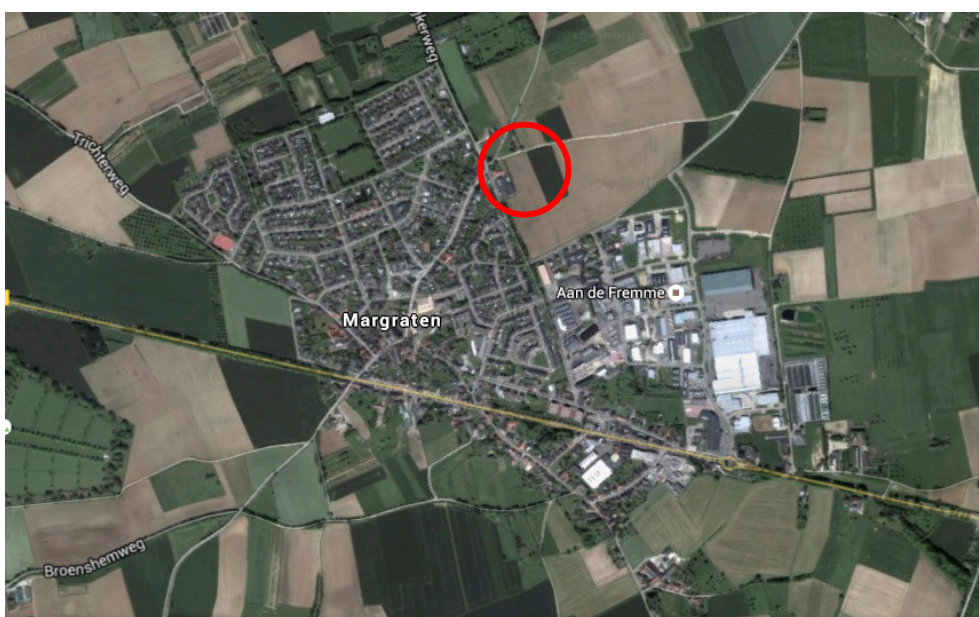


Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het plan	3
3	Haalbaarheid	7
3.1	Milieuhygiënische en planologische aspecten	7
3.2	Financiële haalbaarheid	10
3.3	Maatschappelijk haalbaarheid	10

Bijlagen:

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek Bouwplan Heiligerweg te Margraten, DPA Cauberg-Huygen, 30 juli 2015
Bijlage 2	Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (proefsleuven), RAAP, april 2014



Ligging en globale begrenzing plangebied (Google Maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Eijsden-Margraten is voornemens om ten noordoosten van de kern Margraten een woningbouwlocatie te realiseren. Daarvoor is het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg' vastgesteld. Door BPD Ontwikkeling BV is in december 2014 een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 25 woningen op deze woningbouwlocatie. Het plan past echter niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft aangegeven het plan mogelijk te willen maken door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ten behoeve van de omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, waarin het plan wordt onderbouwd en waarin gemotiveerd wordt weergegeven dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de realisering van 25 woningen.

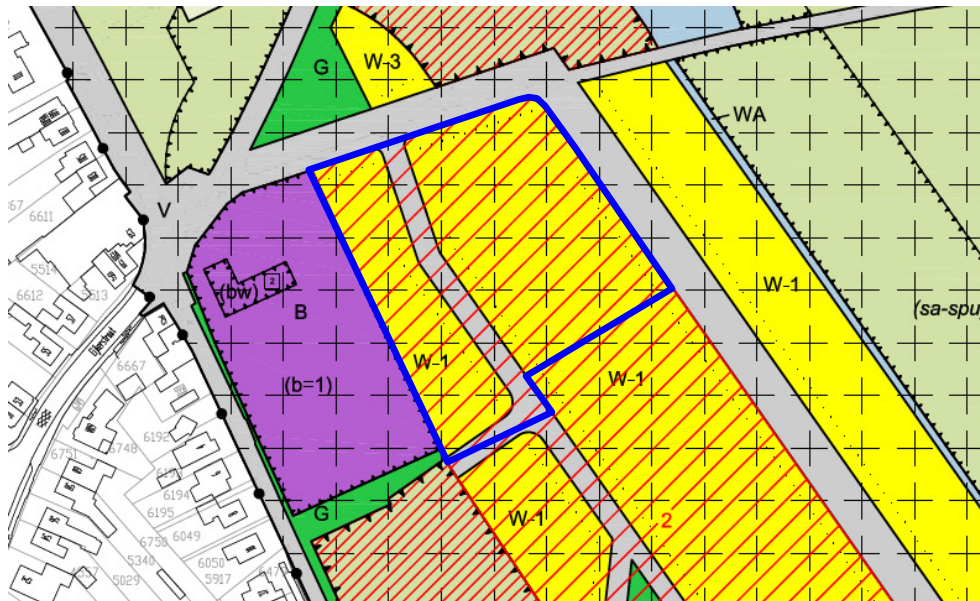
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Margraten in het toekomstige woongebied Heiligerweg. Dit gebied ligt ten noorden van het bedrijventerrein Aan de Fremme en ten oosten van de kern Margraten. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Heiligerweg en aan de westzijde door een bedrijfsperceel. Ten oosten en zuiden van het plangebied bevinden zich agrarische percelen.

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

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg' dat op 18 december 2012 is vastgesteld door de raad van de gemeente Eijsden-Margraten. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Wonen - 1' en 'Verkeer'. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de stedenbouwkundige structuur en de daarbij behorende bestemmingen te wijzigen. Het bouwplan voorziet deels in woningen ter plaatse van de verkeersbestemming en deels in verkeer ter plaatse van de woonbestemming en past derhalve niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Omdat er een concreet bouwplan ligt, is er voor gekozen om het plan mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg' met in blauw het plangebied

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Margraten in het toekomstige woongebied Heiligerweg. Dit gebied ligt ten noorden van het bedrijventerrein Aan de Fremme en ten oosten van de kern Margraten. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Heiligerweg en aan de westzijde door een bedrijfsperceel. Ten oosten en zuiden van het plangebied bevinden zich agrarische percelen. Het plangebied zelf is ook agrarisch in gebruik.

In 2001 is een bestemmingsplan opgesteld voor het toekomstige woongebied Heiligerweg dat voorzag in minimaal 225 en maximaal 275 nieuwe woningen. Er is gebleken dat de ambitie om zoveel woningen te realiseren niet meer past binnen de marktomstandigheden, daarom is in 2012 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld dat voorziet in maximaal 115 woningen. Inmiddels blijkt de stedenbouwkundige opzet van dit bestemmingsplan ook niet geheel te voldoen aan de huidige wensen.



Huidige situatie plangebied

2.2 Het plan

Het plan maakt onderdeel uit van een nieuw stedenbouwkundig plan dat voor het woongebied is opgesteld. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan (2001) was een plan dat een groter gebied besloeg. Na een aantal reducties, is een veel kleiner, op zich ongewijzigd, plan overgebleven. Door de reducties had de stedenbouwkundige opzet echter aan kracht verloren. Dit terwijl onderscheidend vermogen steeds belangrijker is in de huidige (en toekomstige) markt.

Nadat het bestemmingsplan en exploitatiegebied van het totale woongebied definitief kleiner waren vastgesteld, werd het derhalve wenselijk om, daar waar mogelijk, het stedenbouwkundige plan te optimaliseren. Bij de uitwerking hiervan is een kwaliteitsslag gemaakt. Het plan is rijker, gevarieerder en daarmee aantrekkelijker en meer onderscheidend geworden.

Voorliggend plan bestaat uit de realisering van 25 woningen in het toekomstig woongebied Heiligerweg. In de noordwesthoek van het plangebied, aan de Heiligerweg, worden twee halfvrijstaande woningen gerealiseerd. Ten zuiden van deze woningen worden twee rijen van 5 aaneengebouwde woningen gebouwd, met tussen deze rijen een parkeervoorziening. De rijwoningen zijn georiënteerd op een nieuwe noord-zuid gerichte verbindingroute. Aan de oostzijde van de verbindingroute worden 5 vrijstaande (waarvan 3 vrijstaand geschakelde) woningen gerealiseerd en ten oosten van deze woningen worden 4 halfvrijstaande woningen gebouwd. Aan de noordzijde van deze woningen, ook aan de Heiligerweg is voorzien in nog eens 4 halfvrijstaande woningen.



Situatietekening (Omni architecten, 24 juli 2015)

De opzet van het bouwplan komt grotendeels overeen met de woonbestemming en de verkeersbestemming uit het vigerende bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg'. Ter plaatse van de parkeervoorziening geldt echter een woonbestemming en de begrenzing van de bestemmingen komt niet geheel overeen met het vigerende bestemmingsplan. Om het bouwplan 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.



Impressie vrijstaand geschakelde woningen en aaneengebouwde woningen

Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Heiligerweg en via nieuwe woonstraten. Tussen de aaneengebouwde woningen wordt een parkeervoorziening aangelegd, aan de woonstraten wordt langsparkeren gerealiseerd. In de overige straten in het gehele woongebied worden de verschillende functies wonen, parkeren, rijden en lopen sterk met elkaar verweven zodat een echt verblijfskarakter wordt gecreëerd.

Voor het plangebied geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen dient te worden voorzien in minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. Hiermee worden in het plangebied 15 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Ter hoogte van de aaneengebouwde woningen wordt een parkeervoorziening aangelegd met een capaciteit van 16 parkeerplaatsen. De overige 14 parkeerplaatsen worden aangelegd aan de Heiligerweg en de nieuwe woonstraten.

3 Haalbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de realisering van 25 woningen in het toekomstige woongebied Heiligerweg in Margraten. Woningbouw is in het plangebied al mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg', alleen het bouwplan past niet geheel binnen de bestemmingsgrenzen van de bestemming 'Wonen - 1' en 'Verkeer'. In het kader van het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg', dat is vastgesteld in december 2012, is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd, kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen het vigerende beleidskader.

3.2 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt de realisering van nieuwe woningen mogelijk op gronden die in het vigerende bestemmingsplan al een woonbestemming hebben. Het initiatief heeft betrekking op de bouw van 25 woningen op min of meer dezelfde locatie. De milieuhygiënische en planologische aspecten van de nieuwe woningbouw zijn uitgebreid getoetst in het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg'. Een uitgebreide toetsing is derhalve niet aan de orde. In deze paragraaf worden de relevante aspecten kort beschreven.

3.2.1 Flora en fauna

Ten behoeve van het bestemmingsplan Heiligerweg uit 2001 is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd omdat als gevolg van de plannen uit 2001 een deel van het foerageergebied van de das verloren zou gaan. Op grond van de plannen is destijds een compensatieovereenkomst opgesteld. In verband met de gewijzigde plannen en gewijzigde regelgeving zijn door Grontmij/Groen Planning in 2008 aanvullende onderzoeken verricht. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

- Er zijn geen vleermuizen aangetroffen die de gebouwen bezetten als vaste verblijfplaats.
- Er zijn in het gebied waar woningen worden gerealiseerd geen nesten van broedvogels aangetroffen.
- Het woningbouwproject wordt aangelegd in een foerageergebied dat niet van wezenlijk belang is voor de dassenfamilie, namelijk in het uitloopegebied van de das. De gunstige staat van instandhouding voor de das is zodoende niet in het geding. Er is geen reden voor een compensatieverplichting ten aanzien van de das op basis van de Flora- en faunawet.

Omdat er voor voorliggende ontwikkeling geen gebouwen worden gesloopt en er eerder geen nesten van broedvogels zijn aangetroffen, zijn geen belemmeringen ten aanzien van flora & fauna te verwachten.

3.2.2 Luchtkwaliteit

Zoals reeds geconstateerd in het vigerend bestemmingsplan draagt de bouw van 25 woningen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

3.2.3 Geluid

Door DPA Cauberg-Huygen is het in februari 2012 uitgevoerde akoestisch onderzoek geactualiseerd.¹ Het doel van het onderzoek is het bepalen en toetsen van de geluidbelasting op de nieuwe woningen binnen de onderzoekszones van omliggende wegen. De bijbehorende rapportage maakt als bijlage onderdeel uit van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. In het onderzoek is rekening gehouden met de nieuwe aansluiting van de Heiligerweg op de Eijkerweg.

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Eijkerstraat, Aan de Fremme en Scheuldersteeg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Voor de woning in de noordwesthoek van het plangebied dient (opnieuw) een hogere grenswaarde door het college te worden vastgesteld als gevolg van het wegverkeer op de Eijkerweg en de IJzerenweg. Voor een aantal woningen langs de noord- en oostzijde van het plangebied dient een hogere grenswaarde door het college te worden vastgesteld als gevolg van het wegverkeer op de Heiligerweg.

Het ontwerpbesluit met betrekking tot de vaststelling van de hogere waarde ingevolge de Wet geluidhinder heeft van 13 augustus 2015 tot en met 23 september 2015 ter inzage gelegen en zal op korte termijn worden verleend.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

De geprojecteerde woningen liggen op dezelfde of grotere afstand van de omliggende bedrijvigheid. Zoals beschreven in het vigerend bestemmingsplan zijn geen belemmeringen ten aanzien van omliggende bedrijven te verwachten.

3.2.5 Externe veiligheid

Ook ten aanzien van externe veiligheid zijn geen belemmeringen te verwachten. Het aantal geprojecteerde woningen wijzigt niet. Dus ook voor voorliggend plan zijn geen belemmeringen te verwachten.

3.2.6 Bodem

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg' zijn zowel in 2000/2001 als in 2011-2012 ter plaatse bodemonderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. De gronden zijn tussentijds niet voor bodemvervuilende activiteiten gebruikt waarmee deze nog steeds geschikt zijn voor woningbouw.

¹ DPA Cauberg-Huygen, Bouwplan Heiligerweg te Margraten Akoestisch onderzoek, 20150533-03, 30 juli 2015

3.2.7 Archeologie

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft van 13 tot 19 februari 2014 in plangebied Heiligerweg te Margraten een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de geplande nieuwbouw.²

Een samenvatting/conclusie is hierna opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Het primaire doel van het onderzoek was het toetsen en aanvullen van de gespecificeerde archeologische verwachting voor het onderzochte gebied, waarbij het in eerste instantie ging om het (al dan niet) vaststellen van de aanwezigheid van archeologische grondsporen. Voorts diende het onderzoek zich te richten op de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aanwezige archeologische grondsporen en resten.

Er werden 16 proefsleuven aangelegd (ca. 3692 m²) in het plangebied van de totale woningbouwontwikkeling Heiligerweg (ca. 6,5 ha). Hierin werden resten aangetroffen van twee vindplaatsen:



Advieskaart vervolgonderzoek (Rapportage Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (proefsleuven))

² RAAP Archeologisch Adviesbureau BV, Heiligerweg in Margraten, gemeente Eijsden-Margraten; archeologisch inventariserend veldonderzoek (proefsleuven), RA2829_MARHE4, april 2014

1. In het uiterste zuidoosten van het plangebied (put 14, en waarschijnlijk ook put 1) werden nederzettingsresten ([paal]kuilen, een mogelijke haard/meiler en een greppel) uit de Midden-Romeinse tijd (2^e – 3^e eeuw) aangetroffen. Deze resten bevinden zich op het hoogste deel van het plangebied.
2. Direct ten noorden van de Heiligerweg (buiten het plangebied van dit wijzigingsplan), op een lager deel in het plangebied, werden nederzettingsresten ([paal]kuilen en greppels) uit de Volle Middeleeuwen (11^e – 13^e eeuw, waarschijnlijk 12^e eeuw) aangetroffen.

Ter plaatse van het plangebied werden geen archeologische behoudenswaardige vindplaatsen aangetroffen (groen op de advieskaart), derhalve kan het plangebied worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.8 Water

Voor het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg' is een watertoets opgesteld. Het Waterschap is akkoord met de wijze waarop met de waterhuishouding op de locatie wordt omgegaan. In de nieuwe situatie zijn evenveel woningen en wegen voorzien waarmee er geen relevante wijziging in het toekomstig verhard oppervlak is te verwachten. De waterberging voor de nieuwe stedenbouwkundige situatie kan op dezelfde wijze plaatsvinden als eerder is voorzien.

3.3 Financiële haalbaarheid

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

3.4 Maatschappelijk haalbaarheid

De gemeente Eijsden-Margraten is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisering van 25 woningen in het toekomstig woongebied Heiligerweg. 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.