

2016

Toelichting wijzigingsplan Stationsplein 13 Eijsden

NL.IMRO.1903.WPLKOM10003-VG01 (vastgesteld)

Heerlen, 5 augustus 2016

Ruimte in Advies BV
C-Mill
Jan Campertstraat 5
6416SG Heerlen
www.ruimteinadvies.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1. Aanleiding	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4 Opbouw wijzigingsplan.....	5
2. Omschrijving project	6
2.1. Projectbeschrijving.....	6
2.2. Gebiedsprofiel	6
3. Kaders ruimtelijk beleid	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Ladder van duurzame verstedelijking	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
3.5 Afweging beleidskader	12
4. Planologisch relevante aspecten	13
4.1 Geluid.....	13
4.2 Verkeer en parkeren.....	14
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.4 Bodem.....	16
4.5 Milieuzonering.....	16
4.6 Externe veiligheid.....	17
4.7 Natuur en landschap	20
4.8 Flora en fauna.....	20
4.9 Archeologie	21
4.10 Duurzaamheid	21
5. Economische haalbaarheid	23
6. Afweging belangen.....	24
7. Planstukken.....	25
7.1 Planstukken.....	25
7.2 Toelichting op de analoge verbeelding.....	25
7.3 Toelichting op de regels.....	25
8. Inspraak, overleg en zienswijzen.....	26
8.1 Inspraak.....	26

8.2 Vooroverleg	26
8.3 Zienswijzenprocedure	26
9. Procedure	27

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op verzoek van familie Van der Pluijm is een wijzigingsplan opgesteld ten behoeve van de wijziging van de bestemming 'Detailhandel' naar de bestemming 'Wonen' voor het perceel aan het Stationsplein 13 te Eijsden, in de gemeente Eijsden-Margraten. Directe aanleiding daarvoor is de aankoop van de locatie ten behoeve van particuliere bewoning, waardoor de detailhandelfunctie komt te vervallen aangezien de winkelruimte al vanaf 2004 leegstaat. De initiatiefnemer wil het pand aankopen en inpandig verbouwen tot een totale woonruimte met 2 aparte woningen met de bedoeling om deze woonruimten te verhuren. Op de begane grond zal hiervoor een nultredenwoning worden gerealiseerd en op de eerste verdieping en zolder (de voormalige bedrijfswoning) een tweede woning.

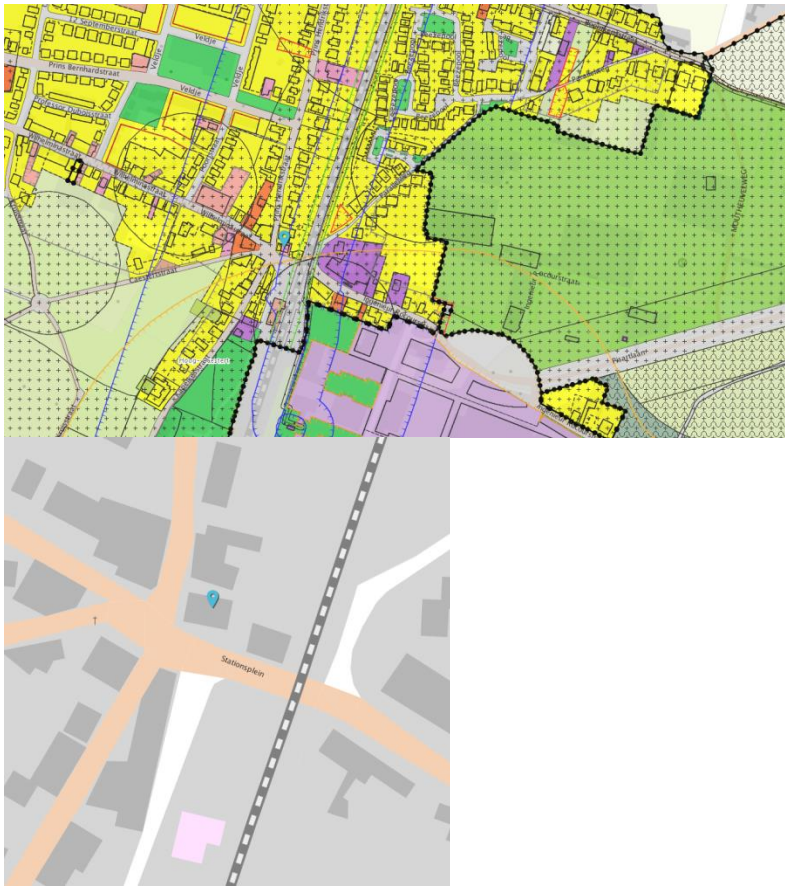
1.2. Ligging project

Het onderhavig perceel is gelegen aan het Stationsplein 13 te Eijsden in de gemeente Eijsden-Margraten. Het plangebied is gelegen in de kern van Eijsden, gesitueerd in het zuidoosten van de gemeente Eijsden-Margraten aan de spoorweg Maastricht-Visé. Het onderhavige perceel is kadastraal bekend als gemeente Eijsden, sectie D, nummer 6467.



Figuur 1 Kadastrale kaart

Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van het plangebied indicatief weergegeven.



Figuur 2 & 3: Kaart met perceel en locatieaanduiding

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Eijsden' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2013. Het gebruik van het perceel ten behoeve van woondoeleinden is binnen de "Detailhandel" niet toegestaan. Door toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Eijsden' kan de vigerende bestemming onder voorwaarden worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Hiervoor is een wijzigingsplan opgesteld.

1.4 Opbouw wijzigingsplan

Het voorliggende wijzigingsplan is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 zal een omschrijving van het project worden gegeven. In hoofdstuk 3 zullen de kaders van het ruimtelijk beleid worden besproken in de vorm van rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, inclusief ladder van duurzame verstedelijking. In hoofdstuk 4 zal een onderzoek naar planologisch relevante aspecten plaatsvinden gevolgd door een economische afweging in hoofdstuk 5 en de belangenafweging en conclusie in hoofdstuk 6.

2. Omschrijving project

In dit hoofdstuk zal het initiatief en het gebied waarin het initiatief is gesitueerd kort worden beschreven.

2.1. Projectbeschrijving

In het voorliggende geval is sprake van een bestaand detailhandelspand te midden van woningen, waarbij de begane grond gebruikt werd ten behoeve van detailhandel en op de eerste verdieping sprake was van een bedrijfswoning. De initiatiefnemer wil het pand aankopen en verbouwen tot een totale woonruimte met 2 aparte woningen met de bedoeling dit te verhuren. Op de begane grond wordt een nultredenwoning gerealiseerd en de eerste verdieping wordt, samen met de zolder, verbouwd tot één woning. Op de zolder zullen dan 2 kamers komen die behoren tot de 1^e verdieping.

Middels het voorliggende wijzigingsplan wordt de functie van het perceel gewijzigd van 'Detailhandel' naar 'Wonen', waarbij in pandig enkele verbouwingen zullen plaatsvinden.



Figuur 4 Exacte locatie van het project

2.2. Gebiedsprofiel

Begrenzing

De locatie aan het Stationsplein 13 te Eijsden is gesitueerd aan de zuidoostkant van Eijsden, gelegen in een gebied met voornamelijk de bestemming wonen, maar waar echter ook ruimte is ingebouwd voor bedrijvigheid. Verder ligt Eijsden aan de grens met België. Door de ligging aan de spoorlijn en in de nabijheid van het treinstation is het gebied goed ontsloten. Ook ligt de snelweg A2 richting Maastricht enerzijds en richting Luik anderzijds binnen handbereik. Hierdoor is men vanuit deze locatie via de A2 of via het spoor binnen korte tijd in Maastricht of België.

Huidig grondgebruik in de omgeving van het initiatief

De hoofdfuncties van het gebied rondom het Stationsplein 13 zijn wonen en bedrijvigheid.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

In het kader van de voorgenomen functiewijziging van de bestaande bebouwing aan het Stationsplein 13 te Eijsden, zullen uitsluitend enkele interne verbouwingen plaatsvinden. De situering en ruimtelijke uitstraling van de bestaande bebouwing blijven hierbij ongewijzigd.

Ruimtelijk en functioneel gezien past de beoogde woning goed in de omgeving aangezien de aangrenzende percelen grotendeels woonpercelen betreffen. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de woning zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht past in de omgeving. Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg voor de omgeving.



Figuur 5 Vooraanzicht bestaand pand (rechts)

3. Kaders ruimtelijk beleid

Voor een beoordeling van het voornemen is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend beleid. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het Rijksbeleid, het provinciaal - en het gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie, vastgesteld op 13 maart 2012, is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

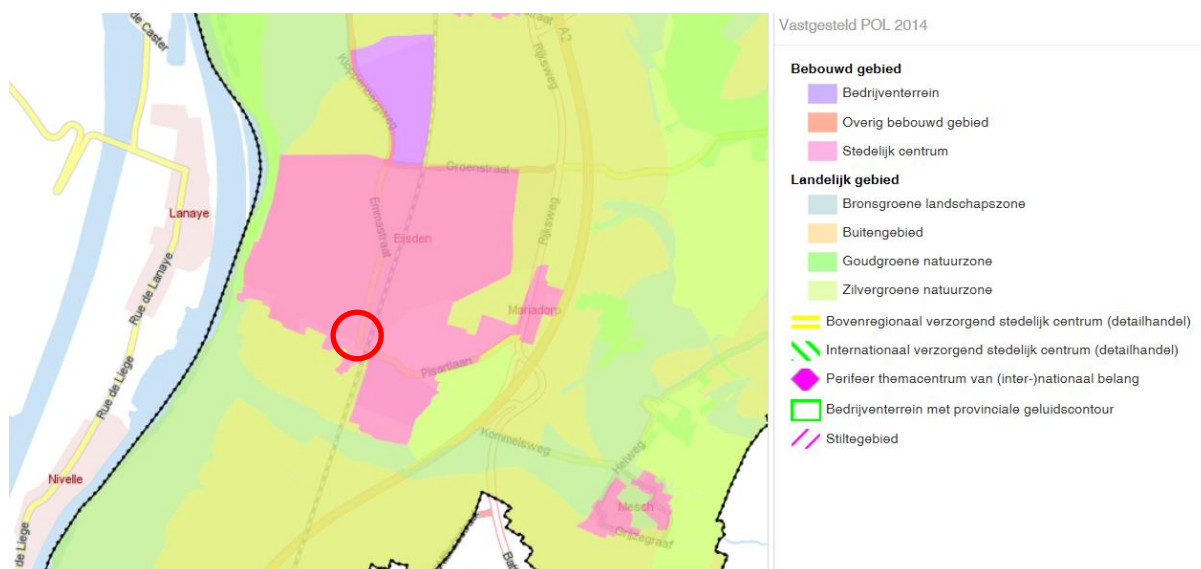
Om de regeldruk te verlagen, heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Afweging Rijksbeleid

Gelet op het vorenstaande levert de voorliggende functiewijziging geen strijd op met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Voor het provinciale beleid zal worden ingegaan op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL). Op 12 december 2014 heeft Provinciale Staten van Limburg het POL2014 vastgesteld. Het POL2014 is een plan van de Provincie en voor de provincie. In het plan staat de toekomst van Limburg beschreven op het gebied van wonen, werken, recreatie en natuur. Maar het plan gaat ook over zaken als milieu en water, en hoe bijvoorbeeld de waterkwaliteit kan worden verbeterd en overstromingen kunnen worden voorkomen.



Figuur 6 Uitsnede POL 2014 kaart 'zoneringen'

Binnen het POL2014 wordt onderscheid gemaakt tussen bebouwd en landelijk gebied. Op de zoneringenkaart van het POL2014 ligt het besluitgebied binnen het bebouwd gebied met als zonering 'Overig bebouwd gebied'. Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten van het provinciaal beleid liggen in de balans tussen de transformatie regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en kwaliteit leefomgeving.

In het POL2014 wordt beschreven dat samen met de 'ladder voor duurzame verstedelijking' de woningbouw thuis hoort binnen het bestaand bebouwd gebied, waarbij prioriteit wordt gegeven aan hergebruik en herbestemming van bestaand (ook leegstaand) vastgoed en herstructurering. De kernen blijven binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG).

Gelet op het vorenstaande, vormt het provinciaal beleid geen belemmering voor het beoogde plan, aangezien bestaand leegstaand vastgoed wordt herbestemd naar een woonbestemming.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. In 2014 is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dit hoofdstuk bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordeningen Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Afweging provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid zoals verwoord in het POL2014. De ontwikkeling vindt namelijk plaats binnen het bebouwd gebied, waarbinnen

woningen bij voorkeur gesitueerd dienen te zijn. Op basis van het provinciaal beleid stuit het initiatief kortom niet op bezwaren.

3.3 Ladder van duurzame verstedelijking

Omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik is in oktober 2012 de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd (art 3.1.6 Bro). Hierbij is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende systematiek:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in punt 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Specifiek voor de eerste trede, de bepaling van de regionale behoefte, geldt dat dit slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij de tweede trede dient onderzocht te worden in hoeverre in de regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Relevant bij de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat aandacht wordt besteed aan de leegstand: kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege panden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het bij dit laatste met name gaat om de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder (ABRS 26 maart 2014 (ECLI:RVS:2014:1101), ABRS 18 september 2013, 201208105/1/R2 (De Zeeland, Bergen op Zoom)).

Afweging Ladder van duurzame verstedelijking

De realisatie van het initiatief vindt plaats op een bestaand perceel met een detailhandelfunctie. Hierdoor wordt leegstand voorkomen. Het plangebied is omringd door allemaal woningen en woningbouw hoort volgende de ladder voor duurzame verstedelijking thuis binnen bestaand bebouwd gebied.

Ook de behoefte om bestaande woningvoorraad dan wel bestaand vastgoed toekomstbestendig te maken speelt een rol, omdat het grootste deel van de toenemende woningbehoefte aan levensloopbestendige woningen moet worden gezocht binnen de bestaande voorraad/panden. Het initiatief om van het bestaand pand een nultredenwoning te maken past dan ook binnen deze behoefte. Gezien bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de eerste twee treden van de ladder.

Trede drie is niet aan de orde aangezien de ontwikkeling binnen stedelijk gebied plaatsvindt.

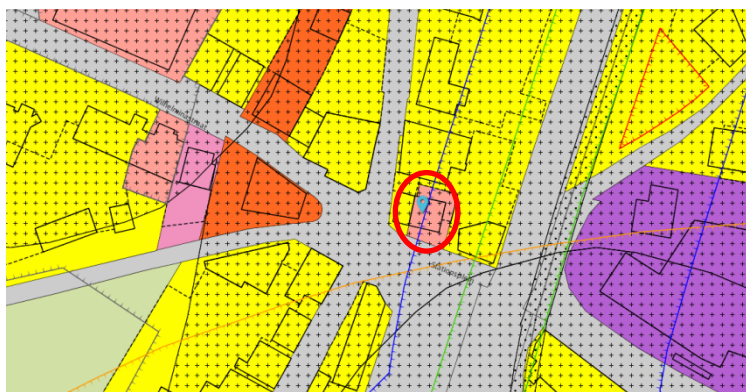
3.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Eijsden

Onderhavige locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Eijsden' van de gemeente Eijsden-Margraten dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2013. Binnen het bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen voor 'Detailhandel'. Daarnaast heeft de locatie als dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5a'.

Als gevolg van het beoogde plan dient de bestemming 'Detailhandel' gewijzigd te worden naar de bestemming 'Wonen', omdat op basis van de huidige bestemming wonen niet mogelijk is.

In het vigerende bestemmingsplan is een passage opgenomen dat vrijkomende winkelpanden waarin reeds een bedrijfswoning aanwezig is na de beëindiging van de detailhandelfunctie in principe deel gaan uitmaken van de reguliere woningvoorraad van de kern Eijsden. Bij de herbestemming van deze panden is waar nodig aandacht mogelijk voor de realisatie van passende woonvormen voor senioren (realisatie nultredenwoningen).



Figuur 7 Bestemming locatie

In het bestemmingsplan is daarom voor het Stationsplein 13 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van 'Detailhandel' naar 'Wonen' ten einde naast de bestaande voormalige bedrijfswoning een nultredenwoning in het hoofdgebouw te realiseren, mits:

- a. de detailhandelfunctie is beëindigd;
- b. de nultredenwoning kan worden ingepast in de bestaande hoofdbouwmassa;
- c. de nultredenwoning qua aantal en fasering past binnen de afspraken die gemaakt zijn in het kader van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- d. wordt aangetoond dat sprake is van een goed (akoestisch) leefklimaat in de nultredenwoning;
- e. de nieuwe nultredenwoning niet tot onevenredige verkeersoverlast leidt.

Het onderhavige initiatief kan voldoen aan bovenstaande voorwaarden, waarbij de toegestane activiteit, te weten de detailhandelfunctie, is beëindigd. Eén ander wordt beschreven in hoofdstuk 4.

Gelet op vorenstaande, kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 7.7.2 van het bestemmingsplan 'Eijsden'. Vandaar dat voorliggend wijzigingsplan in procedure kan worden gebracht.

Afweging gemeentelijk beleid

Het gebruik van het perceel aan het Stationsplein 13 te Eijsden ten behoeve van reguliere woondoeleinden is niet toegestaan binnen de bestemming 'Detailhandel'. Wel kan het

beoogde woongebruik mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van de algemene wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 7.7.2 van het bestemmingplan 'Eijsden'.

3.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen wijziging van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen', niet afwijkt van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

Omdat de gemeente, door middel van een passage in het vigerend bestemmingsplan, heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels het voorliggende wijzigingsplan de mogelijkheid voor het gebruik ten behoeve van woondoeleinden juridisch-planologisch geregeld.

4. Planologisch relevante aspecten

Voor het bepalen van de effecten van het initiatief is het van belang om na te gaan of het plan zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse in de toekomst. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen. Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- Geluid
- Verkeer en parkeren
- Luchtkwaliteit
- Bodem
- Milieuzonering
- Externe veiligheid
- Natuur en landschap
- Flora en Fauna
- Archeologie
- Duurzaamheid

4.1 Geluid

De ten behoeve van voorliggend plan relevante normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder. Het betreft normen voor wegverkeerslawaaï en industrielawaai. In deze wetgeving wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan met ontheffing tot een maximale hoogte mag worden afgeweken.

(Spoor)Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder bevat normen omtrent de mate waarin geluid veroorzaakt door (spoor)wegverkeer het woonmilieu of andere geluidsgevoelige functies mag belasten. Conform deze wet kennen openbare wegen een onderzoekszone. Binnen deze zones moet bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige functies (functies die conform een vigerend bestemmingsplan niet zijn toegestaan) onderzoek worden gedaan naar de te verwachten geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op deze wegen. Uitzonderingen hierop zijn wegen gelegen binnen een 30 km/uur gebied en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Indien de berekende geluidsbelasting de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschrijdt dienen er bron- of overdrachtsmaatregelen genomen te worden ten einde de geluidsproductie terug te brengen of kan, indien deze maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, het bevoegd gezag een hogere grenswaarde vast stellen.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Maastricht - Visé (traject 870 Regeling zonekaart spoorwegen). De norm die gehanteerd wordt hier is 400 meter en het plangebied ligt op circa 25 meter van deze spoorlijn.

In het voorliggende geval is sprake van een functiewijziging van 'Detailhandel' naar 'Wonen', waarbij de beoogde woning te midden van andere reeds bestaande woningen ligt. Daarnaast is op de eerste verdieping sprake geweest van een bedrijfswoning en dus een woonfunctie, waarbij de woonruimte aan de zijde van het Stationsplein is gesitueerd. Maar omdat er voor dit plan een woning wordt toegevoegd op de begane grond, waar voorheen detailhandel was, dient er een akoestisch rapport opgesteld te worden. Het akoestisch rapport is benodigd voor een procedure Hogere Grenswaarde voor deze te realiseren wooneenheden.

In dit rapport staat beschreven dat het is niet mogelijk door middel van maatregelen de gevelbelasting vanwege het spoortraject Maastricht-Luik te verlagen tot onder de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaaï. Voor de te realiseren wooneenheden dient een hogere grenswaarde vanwege railverkeerslawaaï te worden aangevraagd. Het ontwerpbesluit van de procedure Hogere Grenswaarden heeft tegelijkertijd met het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegen en op 25 juli 2016 zijn deze hogere grenswaarden verleend. Voor de juiste terminologie, zie het ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet Geluidshinder.

In het kader van de omgevingsvergunningsprocedure dient verder in kaart gebracht te worden wat de gevelisolatiewaarde van de te realiseren wooneenheden is. Op deze wijze kan dit rapport tevens dienst doen als het “akoestisch rapport inzake de gevelwering” in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure.

Bij de berekening van de gevelisolatiewaarde is uitgegaan van de door de opdrachtgever aangereikte tekening met datum juli 2015. In het rapport wordt opgemerkt dat deze tekening nog niet alle uitvoeringsdetails bevat. Daarom is het pand ter plaatse bezocht om de opbouw van gevel- en dakdelen te bepalen. Daarbij is door de opdrachtgever aangegeven waar draaiende delen in kozijnen worden voorzien en hoe de ventilatie wordt voorzien.

In de berekeningswijze voor de karakteristieke geluidwering van de gevels wordt tevens aangegeven op welke manier geluidgedempte ventilatie aan ruimten dient te worden toegevoerd teneinde te voldoen aan de bepalingen hieromtrent in het bouwbesluit.

Wanneer in alle overige ruimten dezelfde materialen worden toegepast wordt ook in die ruimten automatisch voldaan aan de eis voor de karakteristieke gevelwering.

	minimale eis karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$	behaald karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$
	[dB]	[dB]
verblijfsgebied wooneenheid begane grond	27	28,0
verblijfsgebied wooneenheid 1 ^e verdieping	30	30,2
verblijfsgebied wooneenheid 2 ^e verdieping	30	30,8

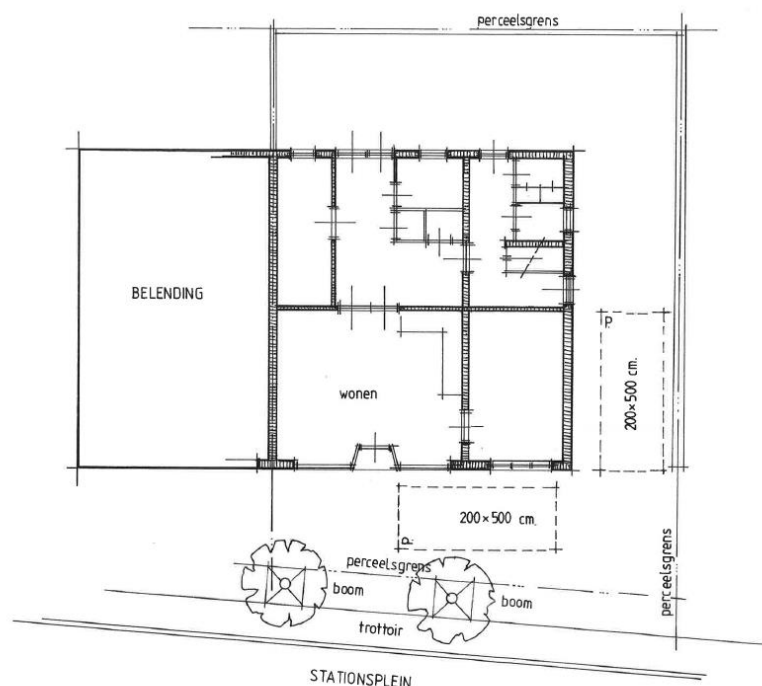
Figuur 8 Toetsing te behalen waarden voor de karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$

Voor meer informatie zie het bijgevoegde akoestiek rapport van 18 februari 2016 van Bureau Geluid.

4.2 Verkeer en parkeren

Parkeren

Parkeren op eigen terrein is mogelijk in verband met een oprit rechts van de woning en een parkeerplaats voor de woning (zie figuur 8). Ook is er tegenover het pand een grote parkeerplaats. De functiewijziging zal daarom niet leiden tot parkeerproblemen. Naar verwachting zal de functiewijziging zelfs leiden tot een afname van de parkeerdruk als gevolg van het verdwijnen van de detailhandelsfunctie, die voor een grotere verkeersgeneratie en parkeerdruk zorgt dan de beoogde woonfunctie.



Figuur 8 Parkeerplaatsen op eigen terrein

Verkeersafwikkeling

Het pand wordt rechtstreeks ontsloten op het Stationsplein, zoals ook in de huidige situatie met de detailhandelsfunctie het geval is. Deze weg is wat betreft profiel en capaciteit berekend op de ontsluiting van het pand. Ook heeft deze weg rechtstreekse ontsluiting met de Prins Henrikstraat (voor het centrum) en de Ingenieur Rocourstraat (voor de A2).

4.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet Milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof

(PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende project betreft de realisatie van één grondgebonden woning. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Conclusie

De functiewijziging van het detailhandelspand naar een reguliere woning is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet Milieubeheer.

4.4 Bodem

In het verleden is in de oude kernen van de voormalige gemeente Eijsden een diffuse bodemverontreiniging (met zink) ontstaan. Uitgangspunt ten aanzien van het gemeentelijk bodembeleid is het Besluit bodemkwaliteit. Hierin is de mogelijkheid gecreëerd om integraal, gebiedsgericht bodemkwaliteitsbeleid op te stellen voor de grootschalige diffuse verontreiniging. Er is derhalve sprake van gebiedsafhankelijke en gebruiksgedifferentieerde bodem-kwaliteitseisen. Deze zijn verwoord in de bodembeheernota gemeente Eijsden-Margraten. Hierin wordt een overzicht van de aanwezige diffuse verontreinigingen gegeven. Tevens zijn de beperkingen met betrekking tot bouw- en gebruiksmogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Bij herinrichtingsituaties (functiewijzigingen) is op grond van de Woningwet doorgaans onderzoek noodzakelijk, ten einde te bepalen of de kwaliteit van de bodem ter plaatste geschikt is voor het beoogde doel. Op basis van een bodemonderzoek volgens de NEN5740 kan aan deze verplichting worden voldaan.

In het voorliggende geval is sprake van een functiewijziging van 'Detailhandel' naar 'Wonen', waarbij de beoogde woning te midden van andere reeds bestaande woningen ligt. Daarnaast is op de eerste verdieping al sprake geweest van een woonfunctie, waardoor er op het gebied van bodemverontreiniging dan ook geen belemmeringen worden verwacht en het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

4.5 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van

woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat ook in de huidige situatie reeds sprake is van een bovenwoning. Er kan daarom van uit worden gegaan dat er enerzijds sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat in de woning zelf en dat anderzijds bedrijven in de omgeving door de voorgenomen wijziging niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Hoewel de kans op een dergelijk ongeval of calamiteit zeer klein is, kunnen de gevolgen hiervan groot zijn. Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRnvgs). Voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Een woning is volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een kwetsbaar object. Indien er sprake is van de ontwikkeling of uitbreiding van een (beperkt) kwetsbaar object, dienen de risico's te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De normen hiervoor staan beschreven in het Bevi.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicovolle bedrijvigheid

Op het bedrijventerrein 'Ir Rocourstraat' zijn twee bedrijven gelegen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit betreft Ineos Siliscas BV aan de Ir. Rocourstraat en Umicore Nederland BV aan de Muggenweg. Ten aanzien van het bedrijf Umicore Nederland BV geldt dat zowel de plaatsgebonden risicocontour als het invloedsgebied groepsrisico binnen de grenzen van de inrichting liggen. De plaatsgebonden risicocontour van het bedrijf Ineos Siliscas BV ligt eveneens binnen de grenzen van de betreffende inrichting. Voor wat betreft het groepsrisico geldt hier echter het volgende: gelet op het oppervlak van de van de PGS 15 opslagvoorziening ($> 600 \text{ m}^2 < 2.500 \text{ m}^2$) geldt voor dit bedrijf conform de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi) een invloedsgebied groepsrisico van 930 meter. Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan is gelegen binnen dit invloedsgebied.

Gelet op bovenstaande dient het groepsrisico als gevolg van de risicovolle inrichtingen op het bedrijventerrein 'Ir Rocourstraat' te worden verantwoord.

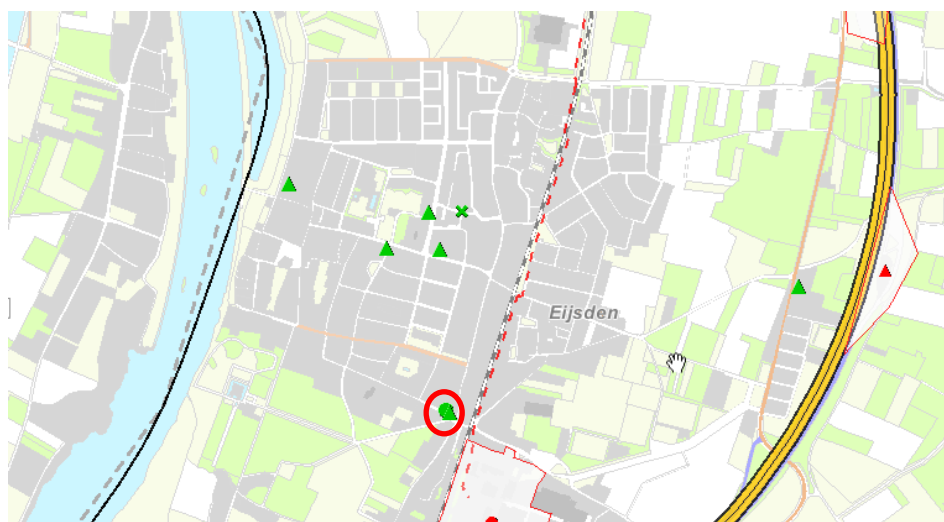
Buisleidingen

In het plangebied is een hogedruk gastransportleiding van de Nederlandse Gasunie gelegen. Dit betreft de leiding Z-500-18-KR-007/008. De druk van deze leiding bedraagt 40 bar en de diameter van de leiding bedraagt 4 inch.

Uit gegevens van de Gasunie blijkt dat de 10⁶ plaatsgebonden risicocontour van deze leiding in het hart van de leiding ligt. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planvorming.

De 100% letaliteitsgrens van deze leiding is gelegen op 30 meter uit het hart van de leiding. De 1% letaliteitsgrens ligt op 45 meter uit het hart van de leiding. De betreffende invloedssferen strekken zich uit over het plangebied. Derhalve dient in het kader van de verantwoording van het groepsrisico aandacht te worden geschonken aan de betreffende gasleiding.

In het vigerend bestemmingsplan is tevens de zone van 45 meter gemeten uit het hart van de leiding (de 1% letaliteitsgrens) wel opgenomen als 'veiligheidszone - leiding'. Bij eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt hier eveneens een verantwoordingsplicht van het groepsrisico.



Figuur 9 uitsnede Risicokaart Limburg

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water

Het Basisnet geeft aan over welke routes gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De regelgeving van Basisnet is op 1 april 2015 van kracht geworden.

De kans op ongelukken tijdens het vervoer van gevaarlijke stoffen is in Nederland zeer klein. Maar steeds meer woonwijken en kantoren worden gebouwd langs trajecten waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dat vervoer zal naar verwachting nog toenemen.

Overheid en bedrijfsleven hebben daarom samen een systeem ontwikkeld. Dat systeem heet Basisnet beperkt de risico's en biedt omwonenden een basisveiligheidsniveau. Het heeft betrekking op vervoer van gevaarlijke stoffen over grote vaarwegen, spoorwegen en autowegen.

Basisnet heeft de volgende doelen:

- gevaarlijke stoffen kunnen vervoeren tussen de belangrijkste industriële plaatsen in Nederland en het buitenland, ook in de toekomst;
- risico's voor omwonenden langs de routes binnen wettelijke grenzen houden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg

Basisnet Weg stelt grenzen aan de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen en verbindingswegen. Uit monitoring kan blijken dat die grenzen in zicht komen of worden overschreden. In dat geval neemt de minister van Infrastructuur en Milieu in overleg met de vervoerssector maatregelen.

Uit de gegevens van het Basisnet Weg blijkt dat over de A2 transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De afstand van het plangebied tot deze transportas bedraagt circa 775 meter. Het plangebied ligt niet binnen de 10^6 plaatsgebonden risicocontour van deze transportroute. In het Basisnet Weg is gesteld dat in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik hoeven te worden gesteld in gebieden die op en afstand van meer dan 200 meter van een vastgestelde route voor gevaarlijke stoffen liggen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over spoor

Van noord naar zuid door de kern van Eijsden loopt het spoor van Maastricht naar Visé. Over deze spoorlijn vindt (beperkt) transport van gevaarlijke stoffen plaats. De hoogte van deze risico's worden onder andere beïnvloed door de aard en intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen. De transportintensiteiten heeft Prorail beschikbaar gesteld in het document Spoortransport gevaarlijke stoffen 2010, opgesteld door Prorail Vervoer en Dienstregeling, 22 april 2011. Bij het in kaart brengen van de risico's dient rekening te worden gehouden met het toekomstig vervoer van het jaar 2020. Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject levert geen relevante 10^6 plaatsgebonden risicocontour op. Conform het Basisnet Spoor worden naast per spoorlijn gestelde maximale grenzen aan de vervoerszijde eveneens grenzen gesteld aan de bouwmogelijkheden langs het spoor. Zoals aangegeven gebeurt dit in de vorm van veiligheidszones waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd mogen worden. De uiteindelijke breedte van deze zone wordt bepaald door de maximale 10^6 contour die ten aanzien van het betreffende baanvak is berekend. Daarnaast zal langs spoorlijnen waarover (naar verwachting) veel brandbare vloeistoffen worden vervoerd een zogenaamd 'plasbrandaandachtsgebied' (PAG) worden vastgesteld. Uit de basisnettabellen spoor (september 2011) blijkt dat langs de spoorlijn Maastricht-Visé geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig is.

Het invloedsgebied groepsrisico als gevolg van het transport van overige gevaarlijke stoffen per spoor strekt zich wel over het plangebied uit.

In het vigerende bestemmingsplan op onderhavige locatie is conform het toekomstige Basisnet Spoor een 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' vastgesteld, waarin is geregeld dat nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsgebonden risico's.

Vervoer gevaarlijke stoffen over water

Basisnet Water stelt grenzen aan de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water. De verwachting is dat deze grenzen tot ver na 2020 niet in zicht komen.

Uit het Basisnet Water blijkt verder dat er van uit mag worden gegaan dat het plaatsgebonden risico op de Maas ter hoogte van het plangebied op het water kleiner is dan 10^6 per jaar. Uit de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, blijkt dat de Maas vanaf Maastricht tot de toegang van de sluis van Ternaaien is gecategoriseerd als een belangrijke binnenvaarweg (zwart). De Maas ten zuiden van de toegang tot de sluis van

Ternaaien is in het Basisnet Water opgenomen als een groene vaarweg. Voor een zogenaamde groene vaarweg gelden geen belemmeringen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Samenvattend kan gesteld worden dat er voor het vervoer over water in het kader van externe veiligheid geen beperkingen zijn voor bebouwing en er geen sprake is van verantwoording van het groepsrisico voor het gebied van de gemeente Eijsden-Margraten. De scheepvaart van en naar Maastricht gaat namelijk ter hoogte van Eijsden over het westelijker gelegen Albertkanaal.

Verantwoording van het groepsrisico

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de diverse hierboven aangegeven risicobronnen. Om deze reden dient invulling te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico. In voorliggende paragraaf worden de elementen van de verantwoording, op basis van artikel 13 Bevi, aangedragen. De eisen aan de groepsrisicoverantwoording vanuit de circulaire Transport (cRnvg) en het besluit buisleidingen (Bevb) zijn inhoudelijk gelijkwaardig aan die uit het Bevi. Korthedshalve wordt daarom uitgegaan van de elementen afkomstig uit artikel 13 Bevi.

Risicobronnen binnen plangebied

De verantwoording over het groepsrisico vindt plaats vanwege de aanwezigheid van een inrichting, een buisleiding en het transport van gevaarlijke stoffen in en nabij het plangebied. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen.

Afweging verantwoording groepsrisico

Gezien het feit dat er slechts sprake is van een functiewijziging, waarbij er geen grote toename plaatsvindt in het aantal aanwezige personen binnen het plangebied, kan ervan uitgegaan worden dat er als gevolg van deze functiewijziging geen significante invloed wordt uitgeoefend op het groepsrisico van de betreffende risicobronnen. Vanuit dit kader kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de beoogde functiewijziging.

4.7 Natuur en landschap

Binnen het plangebied en de directe omgeving komen geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor. Gezien de afstand tot bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden rondom de kern Eijsden en het feit dat slechts sprake is van een functiewijziging van een bestaand pand, binnen de kern van Eijsden, zal als gevolg hiervan geen negatieve invloed worden uitgeoefend op de waarden van de EHS.

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief geen consequenties heeft voor natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving van het plangebied.

4.8 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Het plan komt ter plaatse van bestaande woningen en achtertuinen.

Op basis van genoemde wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Gebiedsbescherming

Volgens de gegevens van het ministerie van LNV is het plangebied niet gelegen in of nabij gebieden die vallen onder de Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet.

Omdat het initiatief slechts een functiewijziging betreft, waarbij uitsluitend enkele interne verbouwingen zullen plaatsvinden,, kan gesteld worden dat er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen randvoorwaarden bestaan ten aanzien van voorliggend plan. Op basis van de aard van de ingreep en de afstand tot beschermde gebieden worden geen effecten verwacht op beschermde gebieden (Ecologische Hoofdstructuur, Natura 2000 gebieden, Beschermde Natuurmonumenten).

Soortenbescherming

Er is sprake van een gebruikswijziging van een bestaand pand, binnen de kern van Eijsden, waarbij uitsluitend enkele interne verbouwingen zullen plaatsvinden. Mede in combinatie met het huidige gebruik van de gronden binnen het plangebied en de verstoring die in de directe omgeving plaatsvindt, kan er dan ook van uit worden gegaan dat in het gebied hoogstens algemeen voorkomende soorten voorkomen.

Effecten

Verwacht wordt dat de voorgenomen functiewijziging geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige soorten. Er zullen dan ook geen negatieve effecten optreden ten aanzien van de flora en fauna.

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de aard en geringe omvang van het plangebied, het feit dat slechts sprake is van een functiewijziging van een bestaand pand en de geraadpleegde bronnen, wordt verwacht dat enkel algemeen voorkomende soorten (behorende bij beschermingsniveau 1) in het plangebied voorkomen. De kans is zeer minimaal dat andere bedreigde/beschermde dier- en/of plantsoorten hun leefgebied in het plangebied hebben. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, wordt een aanvullende flora- en faunaonderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.9 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan 'Eijsden' is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5a' opgenomen, waarbinnen voorwaarden zijn opgenomen waaronder bodemverstorende werkzaamheden mogen plaatsvinden. Waarde – Archeologie 5a gebieden betreft gebieden waar een middelhoge en specifieke verwachting (trefkans) is. Voor beleidscategorie 5 geldt dat (binnen de bebouwde kom) er bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 50 cm -Mv archeologisch vooronderzoek nodig is.

Aangezien slechts sprake is van een functiewijziging, waarbij geen bodemverstorende werkzaamheden zijn voorzien, bestaan er vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen. Wel blijft het te allen tijde verplicht om bij het aantreffen van archeologische resten, dit conform de monumentenwet van 1988, artikel 53, te melden bij het bevoegd gezag.

4.10 Duurzaamheid

De blijvende stijging van energieprijzen, de behoefte om voor de energievoorziening minder afhankelijk te zijn van andere landen en de verandering van het klimaat, zorgen voor een grotere bewustwording van bedrijven en particulieren voor de noodzaak tot het verduurzamen van de energievoorziening en het verminderen van het energieverbruik.

In de gemeente Eijsden - Margraten wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De gemeente Eijsden heeft het convenant 'Duurzaam bouwen' voor het Gewest Maastricht Mergelland (2001) ondertekend. Bij het realiseren van woningen worden maatregelen verplicht gesteld. Bij overige bebouwing

wordt aangedrongen op duurzaamheid en energiebesparing. Hierbij wordt als uitgangspunt verwezen naar de beleidsnotitie duurzaamheid en klimaat (raadsbesluit 14 juni 2012).

Aangezien middels dit wijzigingsplan slechts een functiewijziging van een reeds bestaand plan mogelijk wordt gemaakt, zijn de mogelijkheden tot het nemen van maatregelen in het kader van duurzaamheid beperkt. Verder wordt middels dit wijzigingsplan slechts een kader gecreëerd waar het gebruik ten behoeve van woondoeleinden wordt toegestaan. De mogelijke nadere uitwerking van eventuele duurzaamheidsaspecten zal daarom, indien van toepassing, plaatsvinden in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen. Verder is sprake van een goed bereikbare locatie, gelegen in bestaand bebouwd gebied, te midden van andere bebouwing. Deze aspecten zijn ook van belang in het kader van duurzaamheid.

5. Economische haalbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de functiewijziging van een bestaand pand en betreft geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er geldt dan ook geen verplichting tot het verhaal van kosten.

6. Afweging belangen

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Eijsden'. Middels het voorliggende wijzigingsplan wordt het gewenste gebruik van het plangebied ten behoeven van woondoeleinden juridisch-planologisch geregeld.

Beleidsmatig gezien bestaan er geen bezwaren tegen het voorgenomen initiatief. Het ruimtelijk beleid is gericht op inbreiding en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast worden investeringen in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, waarmee wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats, juist gestimuleerd. Tot slot wordt voldaan aan de in het vigerende bestemmingsplan 'Eijsden' opgenomen wijzigingsregels.

Tegen het gewenste initiatief, zijnde de functiewijziging van detailhandel naar wonen, bestaan verder ook uit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren.

De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisatie van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Ook zal geen schade worden toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op het gebied van de externe veiligheid en dan met name in het kader van opslag en transport gevaarlijke stoffen nabij het plangebied dient er wel verantwoording over het groepsrisico afgelegd te worden. Maar gezien het feit dat er slechts sprake is van een functiewijziging, waarbij er geen grote toename plaatsvindt in het aantal aanwezige personen binnen het plangebied, kan ervan uitgegaan worden dat er als gevolg van deze functiewijziging geen significante invloed wordt uitgeoefend op het groepsrisico van de betreffende risicobronnen.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen functiewijziging vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

7. Planstukken

7.1 Planstukken

Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de SVBP2012. Het wijzigingsplan is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

7.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven. Voor wat betreft de opzet is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Eijsden'.

7.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Eijsden' en in de regels is de bestemming 'Wonen' uit het vigerende bestemmingsplan van toepassing verklaard. Aangezien sprake is van een wijzigingsplan, waarbij alleen de verbeelding ter plaatse van het plangebied gewijzigd is, is in de regels overwegend verwezen naar de regels van het bestemmingsplan 'Eijsden', waarbij slechts enkele wijzigingen zijn opgenomen in verband met de SVBP2012.

8. Inspraak, overleg en zienswijzen

8.1 Inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure werd gebracht, is er een inspraakprocedure worden doorlopen. Gezien de geringe impact van de wijziging, is er geen inspraak verleend en is het plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging hebben burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen.

8.2 Vooroverleg

Overleg met de rijksoverheid is niet noodzakelijk geweest, omdat het project geen nationaal belang betreft. Vanwege de ligging binnen stedelijk gebied is ook vooroverleg met de provincie Limburg niet noodzakelijk geweest. Tot slot is er ook afgezien van vooroverleg met het waterschap, omdat geen sprake is van een toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding.

8.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen op het ontwerp-wijzigingsplan ingediend.

9. Procedure

De procedure voor het wijzigingsplan is vastgelegd in artikel 45 van het bestemmingsplan 'Eijsden' en ziet er als volgt uit:

- a. het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a. bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

Het wijzigingsplan zal tot slot door het college van burgemeester en wethouders worden vastgesteld.