

# Bestemmingsplan 'Eijsden'

## Gemeente Eijsden - Margraten



Born, maart 2013

Status: vastgesteld  
Kenmerk: 09.082  
Auteur(s): mr. K. Tielen  
ing. J. van Schie



## **Toelichting**



## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
	1.1. Aanleiding	4
	1.2 Plangebied	4
	1.3 Geldende bestemmingsplannen	5
	1.4 Functie en doelstelling bestemmingsplan	6
	1.5 Leeswijzer	7
<b>2</b>	<b>Beleidskaders</b>	<b>8</b>
	2.1 Inleiding	8
	2.2 Ruimtelijk beleid	8
	2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
	2.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)	9
	2.2.3 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	11
	2.2.4 Structuurschets gemeente Eijsden	13
	2.2.5 Centrumplan Eijsden	13
	2.2.6 Welstandsnota Eijsden-Margraten 2013	14
	2.3 Cultuurhistorisch beleid	14
	2.3.1 Verdrag van Malta	14
	2.3.2 Wet op de Archeologische monumentenzorg	14
	2.3.3 Nota Belvédère	15
	2.4 Waterbeleid	16
	2.4.1 Kaderrichtlijn Water	16
	2.4.2 Nationaal Bestuursakkoord Water	16
	2.4.3 Nationaal Waterplan	17
	2.4.4 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)	17
	2.4.5 Gemeentelijk Rioleringsplan	18
	2.4.6 Waterwet	18
	2.4.7 Keur Waterschap Roer en Overmaas	19
	2.5 Volkshuisvestingsbeleid	20
	2.5.1 Provinciale Woonvisie Limburg	20
	2.5.2 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009	20
	2.5.3 Gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden - Margraten 2012-2022	21
	2.5.4 Behoudend woningbouwbeleid voor de komende jaren	22
	2.6 Natuurbescherming / Groenbeleid	23
	2.6.1 Natura 2000	23
	2.6.2 POL-Herziening op onderdelen EHS (2005)	24
	2.6.3 Landschapsonwikkelingsplan 'Buitengewoon Eijsden'	25
	2.7 Verkeersbeleid	26
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>28</b>
	3.1 Inleiding	28
	3.2 Geschiedenis en historische ontwikkeling	28
	3.3 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur	29
	3.4 Cultuurhistorie	31
	3.5 Archeologie	33
	3.6 Wonen	35
	3.7 Voorzieningen	37
	3.8 Bedrijven	40
	3.9 Infrastructuur, verkeer en parkeren	42
	3.10 Water	44
	3.11 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen	44
	3.12 Groen en recreatie	45

<b>4</b>	<b>Randvoorwaarden / onderzoek</b>	<b>48</b>
4.1	Inleiding	48
4.2	Bodem	48
4.3	Geluid	49
4.4	Luchtkwaliteit	51
4.5	Externe veiligheid	52
4.6	Waterhuishouding	59
4.7	Milieuzonering – invloed bedrijvigheid	62
4.8	Overige zoneringen	63
4.9	Flora en fauna	63
4.10	Duurzaamheid en energie	65
<b>5</b>	<b>Juridische opzet</b>	<b>66</b>
5.1	Planvorm en plansystematiek	66
5.2	Planstukken	66
5.3	Toelichting op de planverbeelding	66
5.4	Toelichting op de planregels	67
5.4.1	Inleidende regels	67
5.4.2	Bestemmingsregels	67
5.4.3	Algemene regels	80
5.4.4	Overgangs- en slotregels	82
<b>6</b>	<b>Handhaving</b>	<b>84</b>
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>86</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	86
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	87
<b>8</b>	<b>Inspraak, overleg en procedure</b>	<b>88</b>
8.1	Procedure	88
8.2	Tervisielegging ex gemeentelijke inspraakverordening j <sup>o</sup> afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht	88
8.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	88
8.4	Tervisielegging en naar voren brengen zienswijzen ex art. 3.8 Wet Ruimtelijke ordening j <sup>o</sup> afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht	88

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De doelstelling van deze bestemmingsplanactualisatie is het bieden van een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch kader voor de kern Eijsden. In de kern Eijsden vigeren momenteel verschillende bestemmingsplannen, waarvan een belangrijk deel van oudere datum is. De huidige bestemmingsplannen voor de kern Eijsden komen met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan 'Eijsden' grotendeels te vervallen. Hiervoor in de plaats zal voorliggend geactualiseerd nieuw bestemmingsplan in werking treden.

Resultaat van de actualisatie moet zijn dat de gemeente beschikt over een actuele juridische regeling waaraan bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de kern Eijsden adequaat getoetst kan worden op bouw- en gebruiksmogelijkheden. Daarnaast dient het plan digitaal raadpleegbaar te zijn, zoals is voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening, hetgeen bijdraagt aan een betere interne en externe informatievoorziening.

Bij de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan 'Eijsden' is rekening gehouden met recente ontwikkelingen in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en met voortschrijdende maatschappelijke inzichten en ontwikkelingen. Onderhavig bestemmingsplan kent in hoofdzaak een conserverend karakter, maar is deels ook herontwikkelingsgericht: in het plangebied zijn twee locaties gelegen waar nieuwe woningbouwontwikkelingen worden beoogd. Dit betreft de locaties 't Veldje (gelegen tussen de Cramignonstraat, het Veldje, de Prins Hendrikstraat en de Wilhelminastraat) en Marathon (gelegen op de hoek van de Marathon en de Hubert Smeetsstraat). Voorliggend bestemmingsplan vormt de planologisch juridische basis voor de ontwikkeling van deze locaties. Voor het overige wordt middels voorliggend bestemmingsplan voornamelijk de bestaande situatie vastgelegd. Dit betekent dat behoudens ter plaatse van de twee voornoemde locaties in dit bestemmingsplan geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

De gemeente Eijsden is met de gemeente Margraten op 1 januari 2011 gefuseerd tot de gemeente Eijsden - Margraten. Wellicht ten overvloede wordt op deze plaats opgemerkt dat waar in onderhavige plandoelichting wordt gesproken over de gemeente Eijsden, bedoeld wordt op de voormalige gemeente Eijsden. Ten aanzien van het plangebied behelzen de beleidsstukken en beleidsvoornemens van de voormalige gemeente Eijsden voor zover benoemd in deze toelichting nog onverkort het relevante gemeentelijke beleid.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied betreft grotendeels het vigerende bestemmingsplan 'Eijsden' en omvat het overgrote deel van de bebouwde kom van Eijsden, het kasteelpark Eijsden, en de buurtschappen Hoog Caestert en Laag Caestert. Globaal kunnen de plangrenzen als volgt worden beschreven: de noordelijke grens van het plan loopt langs de Johan Sebastiaan Bachstraat en de Groenstraat. De oostelijke grenzen van het plangebied worden gevormd door percelen aan de Courtpendu en Werner King. Verder in zuidelijke richting lopen de oostelijke plangrenzen langs de percelen aan de Sint Remy, Burgemeester Wijnandstraat, Boomkensisstraat, Parallelweg en Joseph Partounstraat. Ter hoogte van het bedrijventerrein 'Ir Rocourstraat' buigt de plangrens af richting het Stationsplein en de percelen gelegen Kapelkesstraat (inclusief de percelen op het oude Umon terrein, welke voorheen behoorden tot het bedrijventerrein 'Ir Rocourstraat'.) De woonbebouwing ten noorden van het bedrijventerrein 'Ir Rocourstraat', aan de gelijknamige straat en de Muggenweg, behoort eveneens tot het plangebied. De zuidelijke plangrens wordt voor het overgrote deel gevormd door de grens van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en is als zodanig fysiek niet goed herkenbaar in het landschap. De westelijke grens van het plan ten slotte wordt gevormd door de rivier de Maas en haar oevers.

Bij het bepalen van de plangrenzen heeft afstemming plaatsgevonden met de grenzen van de nieuwe bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Bedrijventerreinen gemeente Eijsden'. De bestemmingsplannen 'Poelveld' en 'Winkelcentrum Breust Eijsden' zijn (grotendeels) op zichzelf staande plannen en worden als zodanig niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Eijsden'.

In de onderstaande figuur 1.1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: plangrenzen bestemmingsplan 'Eijsden'

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied zijn momenteel een aantal bestemmingsplannen van toepassing. Daarnaast zijn in de loop der jaren verschillende (al dan niet binnenplanse) vrijstellingen verleend. In de op de volgende pagina weergegeven tabel is een overzicht opgenomen van de in het plangebied vigerende bestemmingsplannen.



<b>Geldende bestemmingsplannen:</b>	<b>Datum vaststelling</b>	<b>Datum goedkeuring</b>
Bedrijventerrein Ir. Rocourstraat	6 juni 1993	19 oktober 1993
Eijsden	5 september 2000	17 april 2001 (gedeeltelijke goedkeuring)
Prostitutiebeleid	5 februari 2002	1 mei 2002
Beleidslijn ruimte voor de rivier	2 juli 2002	17 december 2002
Diepstraat	23 december 2002	1 juli 2003
Boomkensstraat	8 juli 2003	23 september 2003
Parallelweg	6 april 2004	3 augustus 2004
Eerste herziening bestemmingsplan Eijsden	26 april 2005	27 juli 2005
Kruisstraat	20 september 2005	13 december 2005
Bestemmingsplan Zonecontour Ir. Rocourstraat (gedeeltelijk)	9 september 2008	2 december 2008
Joseph Partounstraat	9 september 2008	2 december 2008

Tabel 1.1: geldende bestemmingsplannen in het plangebied

Zoals in paragraaf 1.1 is aangegeven zullen de hierboven genoemde bestemmingsplannen met de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan 'Eijsden' komen te vervallen. De in de loop der jaren verleende vrijstellingen en ontheffingen zijn in het plan verwerkt.

## **1.4 Functie en doelstelling van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan vormt bij uitstek het instrument voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. Per 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht voor hun gehele grondgebied bestemmingsplannen vast te stellen. In het bestemmingsplan wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente vertaald. Het vormt daarmee een beleidsstuk waarin alle bij het gebruik van de grond betrokken belangen worden gecoördineerd ten behoeve van een zo doelmatig mogelijke indeling en een verantwoord gebruik van grond en opstallen. Het gaat dus om het actief coördineren van belangen ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Beleid vormt de drager en toetssteen voor een goede ruimtelijke ordening. In eerste instantie moet duidelijk zijn welk beleid er ten aanzien van het plangebied wordt beoogd. Op basis van een inventarisatie van de aanwezige functies en bebouwing, de analyse van knelpunten en het bepalen van de mogelijkheden voor de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkeling kunnen uitspraken worden gedaan over het plangebied. De beleidsuitgangspunten dienen niet te worden beperkt tot de bestaande situatie en de korte termijn, maar dienen tevens inzicht te geven op de middellange of zelfs de lange termijn. De beleidsuitgangspunten kunnen dan ook betrekking hebben op concrete situaties, mogelijkheden en wensen voor de toekomst.

Voorliggend bestemmingsplan 'Eijsden' is primair een zogenaamd beheersplan. Dit wil zeggen dat het plan in de eerste plaats gericht is op het behouden en beheren van de

bestaande ruimtelijke situatie. Daarnaast wordt op een tweetal herontwikkelingslocaties nieuwe woningbouw mogelijk gemaakt: zoals aangegeven betreft dit de locaties 't Veldje en Marathon. Daarnaast zijn kleinschalige ontwikkelingen binnen de bestaande functies mogelijk, voor zover deze passen binnen de middels voorliggend bestemmingsplan verankerde beleidsuitgangspunten. Overige 'nieuwe' ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan slechts meegenomen, indien deze geheel 'afgerond' zijn. Onder 'afgerond' wordt volstaan dat alle vereiste (milieutechnische) onderzoeken zijn afgerond, de economische haalbaarheid van het project verzekerd is, ten aanzien van alle relevante zaken bindende afspraken zijn gemaakt en het betreffende project niet kan leiden tot vertraging in het totstandkomingproces van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan kan worden getypeerd als een gedetailleerd bestemmingsplan met een grote mate van flexibiliteit. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van rechtszekerheid voor de belanghebbenden. De flexibiliteitsmogelijkheden (zoals wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen) dienen ertoe om het toekomstige gewenste grondgebruik te kunnen verwezenlijken, dan wel toekomstige ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan.

## 1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Eijsden' bestaat naast deze plantoelichting uit de volgende stukken:

- § de dataset met kenmerk NL.IMRO.1903.BPKOM10000EIJ zoals deze is opgebouwd conform de RO standaarden 2008
- § de analoge planverbeelding (schaal 1:1.000);
- § de planregels.

Op de planverbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden en opstallen opgenomen, alsmede een renvooi waarin een verklaring van de op de planverbeelding voorkomende bestemmingen en aanduidingen is weergegeven.

Daarnaast worden in voorliggende toelichting van het bestemmingsplan de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven: in hoofdstuk 2 wordt het relevante Rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid behandeld. Hoofdstuk 3 van deze plantoelichting bevat een ruimtelijke inventarisatie en analyse van het plangebied. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de verschillende randvoorwaarden zoals geluid, bodem, waterhuishouding, externe veiligheid, luchtkwaliteit, milieuzonering en duurzaam bouwen aan bod. De juridische opzet van het plan wordt beschreven in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de handhavingsparagraaf. De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt in hoofdstuk 7 behandeld. In hoofdstuk 8 ten slotte wordt de te volgen procedure beschreven en zijn de resultaten van de inspraak- en overlegmomenten opgenomen.

## 2. BELEIDSKADERS

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende ten aanzien van het plangebied relevante beleidsaspecten behandeld. Dit betreft zowel het beleid van centrale als decentrale overheidslagen. Het ruimtelijke beleid van rijk en provincie vormt het raamwerk waarbinnen het gemeentelijk beleid gestalte moet krijgen. De verschillende beleidsstukken tezamen behelzen het beleidskader waarbinnen het bestemmingsplan moet passen.

Het relevante beleid zal per beleidsthema worden beschreven. Aan bod komen achtereenvolgens het relevante ruimtelijke beleid, cultuurhistorisch beleid, waterbeleid, volkshuisvestingsbeleid, groenbeleid en verkeersbeleid.

### 2.2 Ruimtelijk beleid

#### 2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SIVR, opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu) behelst een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SIVR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen. Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt ingezet voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Ten aanzien van deze opgaven zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

- § het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- § het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- § het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit echter om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Een rijksverantwoordelijkheid kan bijvoorbeeld aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, of over het onderwerp internationale verplichtingen zijn aangegaan. Dergelijke belangen zijn in voorliggend plan niet in het geding.

Bestemmingsplannen zullen door het Rijk niet (tijdens de vaststellingsprocedure) worden getoetst op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

## 2.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het POL2006<sup>1</sup> is, net als het POL2001, een integraal plan. Het POL2006 behelst het streekplan, het waterhuishoudingplan, het milieubeleidsplan van de provincie Limburg. Het bevat tevens de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Ten slotte vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 is sinds de vaststelling in 2006 waar nodig geactualiseerd. De meest recente actualisatie stamt uit 2010. De tussentijds verschenen POL-aanvullingen en herzieningen zijn opgenomen in de tekst en op de kaartbeelden verwerkt.

Hoofddoel van het provinciale omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, en van wonen en werken centraal stelt en die stevig is ingebed in internationaal verband. Zowel ondergrond (bodem, water), netwerken (wegen, spoorwegen, waterwegen, leidingen) als ruimtegebruikspatroon (wonen, werken, voorzieningen, landbouw, natuur) zijn bepalend voor de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden in de provincie. Zij vormen de basis voor een gebiedsgerichte aanpak. In deze aanpak worden verschillende beleidsniveaus onderscheiden: stedelijke gebieden naast landelijke gebieden, en daarop voortbordurend een gedetailleerder onderscheid tussen twaalf beleidsperspectieven.

### STEDELIJKE EN LANDELIJKE GEBIEDEN

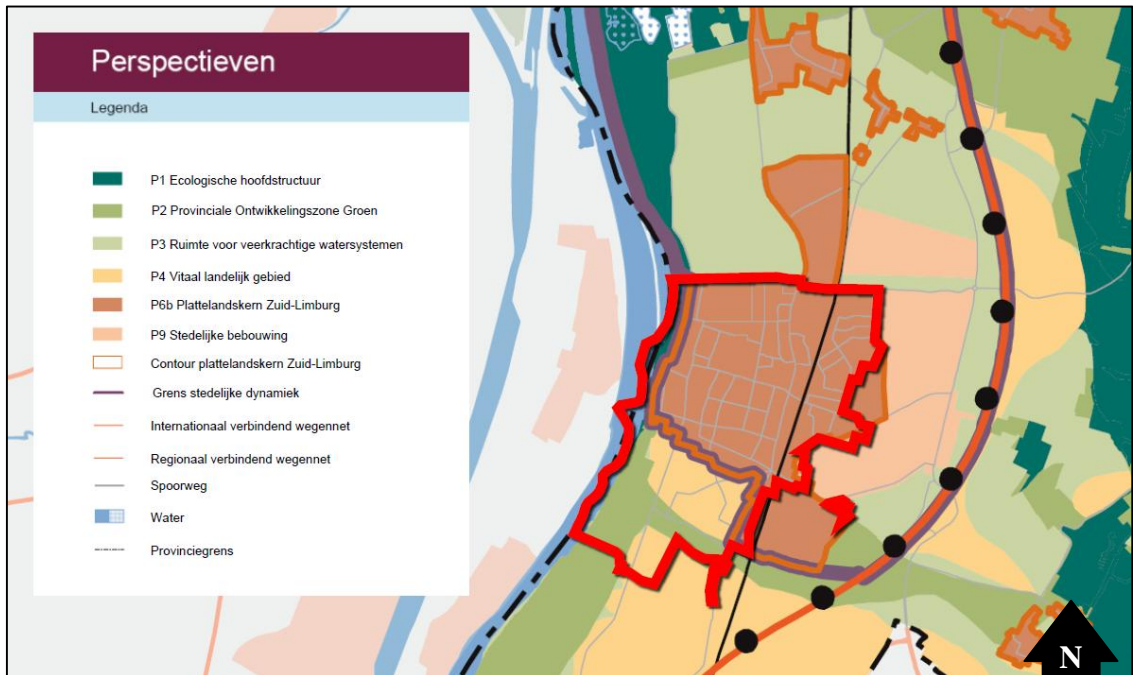
Verstedelijking en een steeds intensiever ruimtegebruik leggen een voortdurend groter wordend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied, waardoor de diversiteit van landschap en groen onder druk komt te staan. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden, en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt derhalve ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden. Daarnaast is de kwaliteit van het omliggende landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Er is een kwaliteitsslag aan de orde voor landbouw, recreatie, natuur, water en landschap. In het POL2006 is dit vertaald in een onderverdeling tussen stadsregio's en landelijke gebieden. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk deze hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde 'Grens stedelijke dynamiek'. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is voor het overgrote deel gelegen binnen de Stadsregio Maastricht / Zuidelijk Maasdal, binnen de reeds genoemde grens stedelijke dynamiek. De stadsregio omvat de stad Maastricht, de ten noorden van Maastricht gelegen kernen Bunde en Meersen, en de ten zuiden van de stad gelegen kernen Oost Maarland en Eijsden. De uiterst zuidelijke hoek van het plangebied is gelegen in de beleidsregio Nationaal Landschap Zuid Limburg.

### POL PERSPECTIEVENKAART

Het plangebied is op de POL-perspectievenkaart (kaart 1) gelegen in de volgende perspectieven (zie ook figuur 2.1 op de volgende pagina):

- § P6b Plattelandskern Zuid-Limburg;
- § P1 Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
- § P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG);
- § P4 Vitaal landelijk gebied;
- § P9 Stedelijke bebouwing.

<sup>1</sup> Provincie Limburg (september 2006), *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006*. Maastricht.



Figuur 2.1: Uitsnede POL Perspectievenkaart

#### *P6b Plattelandskern Zuid-Limburg*

Op de perspectievenkaart van het POL2006 wordt het plangebied grotendeels aangeduid als P6b plattelandskern Zuid-Limburg. Plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De provincie streeft ernaar om de vitaliteit van deze dorpen te behouden. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. Ook het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer, zodat sociaal/culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

Voor plattelandskernen wordt op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis.

Voor plattelandskernen in Zuid-Limburg geldt daarnaast dat er geen ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van uitleglocaties buiten de contour. Buiten de contouren van de plattelandskernen kunnen in de periode 2010-2030 nog slechts op beperkte schaal woningen worden ingezet in bestaande linten of clusters, voor hergebruik van vrijkomende (agrarische en niet-agrarische) bebouwing, nieuwe landgoederen. Voor de realisatie van dergelijke woningen moet wel ruimte worden gevonden binnen de regionale woningbouwprogramma's.

#### *P1 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)*

In dit perspectief staat het beschermen en realiseren van een samenhangende robuuste structuur van natuur- en bosgebieden centraal. Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkelingen belemmeren geldt een 'nee, tenzij' regime. Als dergelijke activiteiten toch toegestaan worden moet compensatie plaatsvinden. Een smalle strook langs de noordwestelijke grens van het plangebied is gelegen in de EHS. Dit betreft de uitlopers van het natuurgebied Eijsderbeemden (zie verder paragraaf 2.6.2).

#### *P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG)*

Ten zuiden en westen van de kern Eijsden zijn het gebied langs de oostelijke oever van Maas, en de gronden gelegen langs de Voer (het riviertje dat het zuidelijk deel van het plangebied doorsnijdt) gelegen in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen.

De Provinciale Ontwikkelingszone Groen (Perspectief 2, de zogenaamde POG) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden (als buffer rond de EHS), delen van steile hellingen met veel natuur, en ecologische verbindingzones. Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. Binnen de POG geldt dan ook een ontwikkelingsgerichte basisbescherming: behoud en ontwikkeling van natuur en landschapswaarden zijn richtinggevend voor nieuwe ontwikkelingen in de deze gebieden. Ook van belang zijn het in stand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw. Het bebouwingsarme karakter van deze gebieden dient te worden gehandhaafd.

#### *P4 Vitaal landelijk gebied*

Het landelijk gebied ten zuiden van de kern Eijsden dat is gelegen tussen het kasteelpark Eijsden en de buurtschappen Laag Caestert en Hoog Caestert is op de POL Perspectievenkaart aangeduid als P4 Vitaal landelijk gebied. Het perspectief Vitaal landelijk gebied omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuur gebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels.

#### *P9 Stedelijke bebouwing*

Ten oosten van de kern Eijsden bevindt zich een ontwikkelingslocatie, welke is gelegen in het perspectief 9 Stedelijke bebouwing. Het plangebied is voor een klein deel gelegen in dit perspectief. Het perspectief Stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte.

In het POL2006 is verwoord dat binnen de grens van de stedelijke dynamiek sprake is van een continue proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik en een breed scala aan ontmoetingsplaatsen gericht op uitwisseling van onder meer informatie, diensten en goederen. Waar nodig wordt door herstructurering de vitaliteit van wijken en buurten gewaarborgd. Voor rode ontwikkelingen geldt dat de voorkeur uitgaat naar inbreiding ten opzichte van uitbreiding.

### **2.2.3 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering**

Provinciale staten van de provincie Limburg hebben op 18 december 2009 de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering<sup>2</sup> vastgesteld. Als gevolg van de vaststelling van deze POL-aanvulling zijn de POL-aanvulling Ruimte voor ruimte Zuid-Limburg (2004), de POL-uitwerking BOM+ (2004), en de POL-aanvulling Contourenbeleid Limburg (2005) (m.u.v de Atlas met contouren voor Zuid-Limburg respectievelijk Noord- en Midden-Limburg) komen te vervallen.

De POL aanvulling omvat een aantal beleidsaanpassingen, die zich concentreren rond de drie in de titel van de aanvulling benoemde thema's. De volgende doelen worden daarbij nagestreefd:

- § provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling
- § provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties
- § selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen

<sup>2</sup> Provincie Limburg (juni 2009), *Ontwerp POL-aanvulling. Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering*. Maastricht.

- § ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied ('nee, tenzij')
- § het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw).
- § selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen
- § verankeren en overdragen van het Limburgs Kwaliteitsmenu

Met in acht name van verschillen tussen Zuid- en Midden- en Noord-Limburg wordt er ingezet op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, met als doel een adequate woningvoorraad afgestemd op de krimpende bevolkingsomvang (tot 2030). Voor Zuid-Limburg wordt in de periode tot 2030 een afname met per saldo ca. 16.000 woningen verwacht, waarvan vijf procent in het landelijk gebied wordt geëffectueerd. De herstructureringsopgave zal primair door de direct betrokken verhuurders, eigenaren, gemeenten en lokale organisaties moeten worden uitgevoerd, waarbij de provincie een coördinerende en sturende rol op zich zal nemen.

Het voormalige POL-perspectief Plattelandskern (P6) is opgesplitst in P6a (Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg) en P6b (Plattelandskern Zuid-Limburg). Binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kunnen buiten de contouren van de plattelandskernen, én buiten de Rijksbufferzones, in de periode 2010-2030 nog slechts op beperkte schaal woningen worden ingezet in bestaande linten of clusters, voor hergebruik van vrijkomende (agrarische en niet-agrarische) bebouwing, nieuwe landgoederen of ten behoeve van verplaatsing van veehouderijen. Het plangebied ligt voor het overgrote deel binnen de rode contour van Eijsden. Het zuidelijk deel van het plangebied, dat globaal is gelegen tussen de Kapelkesstraat, de Caestertstraat en de Maas, ligt buiten deze contour. De rode contour van Eijsden is middels een aanduiding aangegeven op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.

In de POL-aanvulling wordt ingezet op een kwaliteitsslag ten aanzien van de instrumenten zoals deze ten behoeve van het thema kwaliteitsverbetering reeds zijn ontwikkeld. Hierbij kan gedacht worden aan de Ruimte voor Ruimte regeling, de BOM+- regeling en het VORM beleid. Deze instrumenten worden in de POL aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering samengebracht onder één noemer, te weten het Limburgs Kwaliteitsmenu. Op onderdelen zijn de betreffende instrumenten aangepast en verbreed. Het Limburgs Kwaliteitsmenu regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder ontwikkelingen in het gebied buiten de rode contouren, mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Het principe achter het Kwaliteitsmenu, compensatie van verlies aan omgevingskwaliteit, is niet nieuw. Deze reeds eerder benoemde bestaande instrumenten gaan uit van hetzelfde principe. Het Kwaliteitsmenu is van toepassing op verschillende soorten ontwikkelingen buiten de rode contouren. Om die reden zijn de verschillende mogelijke ontwikkelingen in het Kwaliteitsmenu onderverdeeld in meerdere modules, waarbij per module wordt aangegeven hoe de beoogde kwaliteitsbijdrage, alsmede de aard van de te realiseren kwaliteitsverhogende maatregelen kan worden bepaald. De volgende modules worden daarbij onderscheiden: landbouw, toeristisch-recreatieve functies, landgoederen, woningen, bedrijven, uitbreidingen van werklocaties en woongebieden buiten de contouren. Bij de ontwikkeling van deze functies dient in ieder geval voldoende rekening te worden gehouden met de kwaliteit ter plaatse (inpassing van het plan). Daarnaast kan een kwaliteitsbijdrage worden gevraagd. Dit laatste speelt met name bij de zogenaamde 'niet gebiedseigen ontwikkelingen'.

Het werken met en uitvoering geven aan (de modules van) het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt in handen gelegd van de gemeenten. De verschillende modules dienen derhalve door de gemeenten zelf te worden uitgewerkt. Hierover worden bestuurlijke afspraken gemaakt, waarbij ook afspraken gemaakt worden over monitoring van het gebruik van de regeling, incl. realisatie en borging van de kwaliteitsverbeteringen. De kwaliteitsbijdrage dient minimaal gelijk te zijn aan een door de Provincie te bepalen, en regelmatig te herziene drempelbedragen. De objectieve beoordeling van de kwaliteit van de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling

en de kwaliteitsverbeterende maatregelen dient eveneens door de gemeenten te worden gewaarborgd.

## 2.2.4 Structuurschets gemeente Eijsden

In februari 1996 heeft de raad van de gemeente Eijsden de gemeentelijke structuurschets vastgesteld, waarin een integrale visie op de ontwikkeling van de gemeente voor een planperiode van circa 10 tot 15 jaar is gegeven. Deze planperiode loopt derhalve momenteel ten einde.

Hoofduitgangspunten van het ruimtelijk beleid van de gemeente zijn het behoud van het landelijk karakter, de kleinschaligheid en de leefbaarheid. Deze hoofduitgangspunten worden verwoord in de volgende deelaspecten:

- § wonen: een goed woonklimaat ook straks gegarandeerd;
- § voorzieningen: ook in de toekomst behoeft het in de gemeente aan niets te ontbreken;
- § werken: bedrijven en werkgelegenheid als ruggesteun voor lokale welvaart;
- § bereikbaarheid: de nadruk ligt op verdere afstemming van behoefte, veiligheid en mobiliteit;
- § landschap en natuur: het buitengebied als garantie voor leefbaarheid en goed vertoeven;
- § recreatie en toerisme: Eijsden is een mooie gemeente en heeft veel te bieden;
- § milieu en andere invloeden: niets staat los van de zorg voor de dagelijkse omgeving.

De kern Eijsden heeft een bovenlokale functie en wordt aangemerkt als de hoofdkern van de gemeente. In de kern Eijsden is nog enige ruimte voor de opvang van bovenlokale woningbehoefte. In de Structuurschets wordt Poelveld aangewezen als de enige uitbreidingslocatie van enige omvang binnen de gemeente. Ook in het POL2006 is dit gebied aangewezen als uitbreidingslocatie ten behoeve van de opvang van bovenlokale woningbehoefte. Momenteel wordt de wijk Nieuw Poelveld tot ontwikkeling gebracht. Deze uitbreidingslocatie is niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

## 2.2.5 Centrumplan Eijsden

In december 2005 heeft de raad van de voormalige gemeente Eijsden ingestemd met het Definitief Ontwerp Centrumplan Eijsden en het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven om dit centrumplan verder uit te werken. Het Centrumplan heeft betrekking op de herontwikkeling van een deel van het centrumgebied rondom de Breusterstraat, herstructurering / nieuwbouw van woningen ter plaatse van de locaties 't Veldje en Marathon en de realisatie van een nieuwe Brede school met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen in de wijk Poelveld. Het doel van het Centrumplan Eijsden is om samenhang te creëren tussen de diverse ontwikkelingen op het gebied van wonen, winkels, voorzieningen en verkeer.

De realisatie van het centrumplan vordert gestaag. Aan de Breusterhof is de herbouw van verpleeghuis De Bron (verpleging, verzorging en ouderenappartementen) en de bouw van wooncomplex Bakvliet (seniorenappartementen en commerciële voorzieningen) inmiddels afgerond. De Brede school in de wijk Poelveld is gerealiseerd en het voorontwerp bestemmingsplan voor het nieuwe Winkelcentrum Breust heeft reeds ter inzage gelegen.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt nu de herontwikkeling van de locaties 't Veldje en Marathon mogelijk gemaakt. In verband met de realisatie van de nieuwe Brede school in de wijk Poelveld, welke beschikt over een inbandige gymzaal, is het voornemen dat de sporthal op de hoek van de Marathon - Hubert Smeetsstraat wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats zullen 10 grondgebonden woningen worden opgericht. In het deelgebied 't Veldje is reeds een deel van de in het verleden aanwezige woningen gesloopt. Van de bestaande woningen wordt nog een deel gesloopt. Hiervoor in de plaats zullen door woningstichting Servatius 48 nieuwbouwwoningen worden opgericht. De inrichting en de bouwkundige staat van de voormalige woningen aan 't Veldje voldeed niet meer aan de eisen van deze tijd. De woningen



waren conform de huidige inzichten niet geschikt om de belangrijkste doelgroep (senioren) zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen omgeving te laten wonen. Bouwkundige aanpassingen om deze problemen op te lossen zouden (onnodig) veel geld hebben gekost. Om deze redenen heeft Woningstichting Servatius besloten over te gaan tot vervangende nieuwbouw.

In paragrafen 2.5.3 (Gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden - Margraten 2012-2022) en 3.6 (Wonen) zal nader op deze plannen worden ingegaan. De (milieukundige) randvoorwaarden die bij de plannen in acht moeten worden genomen zijn toegelicht in hoofdstuk 4.

## **2.2.6 Welstandsnota Eijsden-Margraten 2013.**

Conform de huidige Woningwet is een gemeentelijke welstandsnota een voorwaarde voor het uitvoeren van welstandstoezicht. De welstandsnota Eijsden-Margraten 2013 is op 23 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgesteld en op 1 januari 2013 in werking getreden. De welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd.

De welstandscriteria vormen de kern van het welstandsbeleid. De welstandscriteria vormen het door de gemeenteraad vastgestelde kader waarbinnen het college van burgemeester en wethouders en de dorpsbouwmeester de welstandsbeoordeling moeten uitvoeren.

Het grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten is opgedeeld in deelgebieden. Deze gebieden zijn gekarakteriseerd, in beeld gebracht en verwoord in duidelijke beoordelingscriteria. Aan deze gebieden is vervolgens een welstandsniveau toegekend. Er worden 4 niveaus onderscheiden.

Voor het deelgebied Eijsden zijn alle 4 de welstandsniveaus van toepassing. Om per perceel het niveau te bekijken wordt verwezen naar de vigerende Welstandsnota van de gemeente Eijsden-Margraten.

## **2.3 Cultuurhistorisch beleid**

### **2.3.1 Verdrag van Malta**

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doel van het verdrag van Valletta (beter bekend als het verdrag van Malta) is een betere bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het gemeenschappelijk geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie.

Doelstelling van het verdrag is het bodemarchief zoveel mogelijk te behouden, bij voorkeur in de bodem. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd. Daarnaast introduceert het verdrag het principe 'de verstoorder betaalt'. Dit naar analogie van het principe 'de vervuiler betaalt', zoals dit wordt gehanteerd bij milieukundige problemen.

### **2.3.2 Wet op de Archeologische monumentenzorg**

Door middel van de Wet op de Archeologische monumentenzorg (Wamz) is het verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De Wamz is gestoeld op dezelfde uitgangspunten als het verdrag van Malta (primair een behoud van archeologische resten in de bodem, vroegtijdig rekening houden met het aspect archeologie bij ruimtelijke ontwikkelingen, en het 'verstoorder betaalt' principe).

Met de invoering van de wet op de Archeologische monumentenzorg is in de Monumentenwet vastgelegd dat gemeenten bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij

ontheffingen van bestaande plannen, aan moeten geven welke archeologische waarden er in de bodem verwacht worden en hoe men met deze waarden om zal gaan. Op basis hiervan kunnen gemeenten bij de verlening van omgevingsvergunningen (de voormalige bouw-, aanleg- en sloopvergunningen) eisen stellen met betrekking tot het aspect archeologie. Op deze wijze is archeologie een verplicht en onlosmakelijk onderdeel van gemeentelijk ruimtelijk beleid geworden.

De gemeenteraad van de gemeente Eijsden - Margraten heeft recentelijk (18 december 2012) de 'Erfgoedverordening Eijsden-Margraten 2013' vastgesteld. In deze verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de bescherming van monumenten en archeologisch erfgoed in de gemeente. Ten behoeve van het gemeentelijk archeologisch beleid heeft RAAP archeologisch adviesbureau in opdracht van de gemeente Eijsden een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld ten einde inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde in zowel het landelijk gebied als de bebouwde kernen van de gemeente. Potentieel archeologisch waardevolle gebieden zijn in onderhavig bestemmingsplan ondergebracht in diverse archeologische dubbelbestemmingen. In hoofdstuk 3 zal nader op dit aspect worden ingegaan.

### 2.3.3 Nota Belvédère

De Nota Belvédère<sup>3</sup> is een beleidsnota van de ministeries OCW, VROM, LNV en V&W aangaande de relatie tussen cultuurhistorische en ruimtelijke inrichting. De centrale doelstelling van de Nota Belvédère luidt: de cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte, en het rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen. In het bijzonder wordt in de Nota aandacht besteed aan het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland. Deze meest waardevolle gebieden zijn de zogenaamde Belvédèregebieden. De grens van het nabijgelegen Belvédère gebied Heuvelland wordt gevormd door de Rijksweg A2. Het plangebied maakt derhalve geen onderdeel uit van dit Belvédère gebied.

In de nota Belvédère worden gemeenten voor zowel het stedelijk als het landelijk gebied gevraagd in hun bestemmingsplannen aan te geven hoe en in hoeverre zij de historisch ruimtelijke samenhang zullen handhaven. Daarbij wordt gevraagd in deze plannen aan te geven hoe en in hoeverre zij de historisch ruimtelijke samenhang zullen handhaven, waarbij de cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gemeentelijk grondgebied moeten worden aangegeven als ruimtelijk toetsingskader bij de locatie-, inrichtings- en vormgevingskeuze van ruimtelijke ontwikkelingen.

De oude dorpskern van Eijsden en het aangrenzende kasteelpark zijn reeds in september 1971 op grond van de Monumentenwet aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Ten aanzien van dit gebied is, evenals ten aanzien van het gebied dat ten zuiden van Laag Caestert dat grenst aan het beschermd dorpsgezicht, in het vigerende bestemmingsplan 'Eijsden' reeds een beschermende regeling opgenomen om de bestaande ruimtelijke kwaliteiten veilig te stellen. Deze regeling wordt in voorliggend bestemmingsplan gecontinueerd. Verder zijn in Eijsden verschillende beschermde Rijksmonumenten aanwezig, waaronder het kasteel Eijsden en de omliggende historische buitenplaats. In de paragrafen 3.4 en 3.5 zal nader worden ingegaan op de cultuurhistorische en archeologische waarden in de kern Eijsden en de wijze waarop hier in dit bestemmingsplan mee om wordt gegaan.

---

<sup>3</sup> Ministerie van OCW (juli 1999), *Nota Belvédère*. Den Haag.

## 2.4 Waterbeleid

### 2.4.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die tot doel heeft duurzame en robuuste watersystemen te beschermen en te ontwikkelen. Daarbij is het Europees beleid op zowel oppervlaktewater als grondwater gericht. De KRW gaat uit van het standstill-principe: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en het 'vervuiler betaalt' principe. De KRW beoogt vanuit een stroomgebiedbenadering te komen tot:

- § een verhoogde bescherming en verbetering bereiken van het aquatisch milieu;
- § bevorderen van een duurzaam gebruik van water;
- § geleidelijke vermindering van de vervuiling van het grondwater en preventieve maatregelen;
- § afzwakking gevolgen van overstroming en droogte;
- § harmonisatie van Europese waterwetgeving.

Als concrete uitwerking van de Kaderrichtlijn water heeft de Ministerraad op 27 november 2009 de stroomgebiedbeheersplannen 2009-2015 van Eems, Maas, Rijndelta (Nederlandse deel) en Schelde definitief vastgesteld. Op verschillende bestuursniveaus is echter reeds in een eerder stadium al gestart met het invulling geven aan de in de Kaderrichtlijn Water verwoorde uitgangspunten.

### 2.4.2 Nationaal Bestuursakkoord Water

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter voorkoming van wateroverlast (mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen). Water is een belangrijk ordenend principe, dat een sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte: water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Dat is de kern van het Waterbeleid 21ste eeuw. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Met de actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water in 2008 (het NBW actueel 2008) hebben de verschillende betrokken partijen nogmaals het belang van samenwerking in het kader van duurzaam en klimaatbestendig waterreheer onderstreept.

Een zwaarwegend uitgangspunt hierbij is dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld: niet op bestuurlijk niveau, niet op financieel niveau en niet op geografisch niveau. De verschillende partijen hebben in het bestuursakkoord derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, mag water worden afgevoerd.

In het akkoord is verder opgenomen dat in de toelichting van bestemmingsplannen een waterparagraaf moet worden opgenomen, waarin de gepleegde afwegingen in het kader van de watertoets worden vastgelegd. In onderhavig bestemmingsplan is deze waterparagraaf opgenomen in paragraaf 4.6 Ten aanzien van de met onderhavig plan beoogde ontwikkeling kan op deze plaats worden opgemerkt dat wordt gestreefd naar een volledige afkoppeling van de nieuwe bebouwing en erfverhardingen van het bestaande gemeentelijke gemengde rioleringsstelsel.

### 2.4.3 Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

In het Nationaal Waterplan wordt op hoofdlijnen aangegeven welk waterbeleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 wenst te voeren om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Hierbij richt het Nationaal Waterplan zich op diverse vormen van gebruik van water, waarbij de bescherming tegen overstromingen en het voorhanden hebben van voldoende en schoon water een belangrijke plaats innemen. In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen.

Het plangebied is deels gelegen binnen het rivierengebied. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijks die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijks' gebied.

De Maas komt bij Eijsden het land binnen als Bovenmaas en gaat stroomafwaarts over in de Grensmaas en vervolgens in de Zandmaas. De Maas is een typische regenrivier met grote afvoerfluctuaties. Zij is grotendeels gestuwd om scheepvaart mogelijk te maken in perioden met lage afvoer. Alleen de Grensmaas (op de grens tussen België en Nederland, tussen Maastricht en Maasbracht) is niet bevaarbaar gemaakt door stuwen. Voor de scheepvaart is parallel aan de Grensmaas het Julianakanaal aangelegd. Beleidsmatig wordt onder andere gestreefd naar de realisatie van rivierverruimende maatregelen van de PKB Ruimte voor de Rivier en de Maaswerken, het uitvoeren van de maatregelen in het rivierbed opgenomen in stroomgebied beheersplannen en voortzetting van de uitvoering Actieprogramma's Hoogwater Rijn en Maas.

Het plangebied is voor het overige deel gelegen binnen gebied dat wordt omschreven als Hoog Nederland. Hoog Nederland omvat grotendeels de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Vanwege de hogere ligging is het van nature het droge deel van het land. De hoge gronden zijn vooral aangewezen op het vasthouden van gebiedseigen water. Hier wordt beleidsmatig onder andere ingezet op een herstel van de sponswerking van de hoge gronden om watertekorten te voorkomen en wateroverlast te beperken. Provincies, waterschappen en provincies dienen de (grond)watersystemen op orde te brengen volgens de afspraken van de NBW actueel.

### 2.4.4 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

De provincie Limburg heeft in het POL2006 invulling gegeven de eerder genoemde doelstellingen door te streven naar een maximale afkoppeling van regenwater, binnen de grenzen van doelmatigheid. Afkoppelen van regenwater betekent dat regenwater dient te worden gescheiden van afvalwater en zoveel mogelijk moet worden vastgehouden en geïnfiltreerd in het gebied waarin het valt. Afkoppeling voorkomt onnodige belasting van het riool en waterzuiveringsinstallaties. Daarnaast vermindert afkoppeling de overstort van vuil rioolwater op het oppervlaktewater en kan het een bijdrage leveren aan het herstel van een natuurlijk functionerend watersysteem.

Volgens het POL2006 is het plangebied niet gelegen binnen een boringsvrije zone, grondwaterwin- of beschermingsgebied of bodembeschermingsgebied. Uit de POL kaart 4c 'Blauwe waarden' is wel af te lezen dat het plangebied deels behoort tot het 'veerkrachtig watersysteem Maas'. Dit is de contour van het rivierbed van de Maas.

In het POL2006 is aangegeven dat bij nieuwbouwprojecten en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld dient te worden van het riool (droogweerafvoer). De provincie Limburg, de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas en Rijkswaterstaat hebben hiertoe een voorkeurstabel afkoppeling opgesteld. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'<sup>4</sup>. Gemeentes dienen volgens het POL2006 in hun Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) aan te geven welke afkoppelingstrategie wordt gevolgd en hoe daarbij tot een doelmatigheidsafweging wordt gekomen.

## 2.4.5 Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente Eijsden heeft in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) het beleid voor het beheer van de gemeentelijke riolering voor de periode 2006 tot en met 2009 vastgelegd. In december 2010 is de plantermijn van het gemeentelijk rioleringsplan met 3 jaar verlengd. Het plan bevat een beschrijving van de huidige situatie, een evaluatie van de aan het plan voorafgaande periode en een beschrijving van de te verwachten toekomstige ontwikkelingen.

In het GRP worden de volgende doelstellingen voor de rioleringszorg gesteld:

1. inzameling van het binnen het gemeentelijk gebied geproduceerd afvalwater;
  2. inzameling van het hemelwater dat niet kan of mag worden gebruikt voor de lokale waterhuishouding;
  3. transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt (waaronder ook het voorkomen van wateroverlast);
- waarbij:
4. ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater worden voorkomen en
  5. zo min mogelijk overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt.

In het kader van de bovengenoemde doelen wordt in het GRP onder andere ingegaan op hemelwater- en oppervlaktewaterafvoer. Aangegeven wordt dat ook hier het hoofdprincipe is dat de gevolgen van ruimtelijke ingrepen op andere gebieden niet mogen worden afgewenteld.

Dit heeft onder andere zijn weerslag gekregen in de bouwverordening van de gemeente, waarin is bepaald dat van alle nieuwe gebouwen het regen- en vuilwater gescheiden moet worden aangeboden, ongeacht de aanwezigheid van een gemengd of een gescheiden rioleringsstelsel ter plaatse. Tevens is in de bouwverordening opgenomen dat bij nieuwbouwprojecten voorzieningen moeten worden getroffen voor de berging van hemelwater op eigen terrein. Hiermee wordt ook op gemeentelijk niveau invulling gegeven aan het streven naar een duurzaam waterbeheer. Het nieuwe Gemeentelijk Rioleringsplan wordt medio 2013 vastgesteld.

## 2.4.6 Waterwet

Op 22 december 2009 is de nieuwe Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten, waaronder het zogenaamde 'natte gedeelte' van de Wet beheer rijkswaterstaatwerken (Wbr), samengevoegd tot één wet.

De Waterwet beoogt de nieuwe basis voor beheer en uitvoering van de belangrijkste watertaken te vormen. De Waterwet gaat hierbij uit van een integraal beheer van het gehele watersysteem: het samenhangend geheel van één of meer oppervlaktewaterlichamen en

---

<sup>4</sup> Provincie Limburg, e.a. (2006), *Regenwater schoon naar Beek en Bodem*. Maastricht.

grondwaterlichamen, met bijbehorende bergingsgebieden, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken. De Waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld. Voor primaire waterkeringen blijken de normen uit de wet zelf, andere normen voor rijkswateren zijn opgenomen in het Waterbesluit of de Waterregeling.

Een belangrijk gevolg van de invoering van de Waterwet is dat veel activiteiten onder algemene regels zijn komen te vallen. Voor specifieke gevallen, welke niet in algemene regels vast te leggen zijn, is middels de Waterwet de integrale watervergunning geïntroduceerd. In deze watervergunning zijn zes vergunningen (waaronder de voormalige Wbr vergunning) uit eerdere wetten opgegaan. De oude zogenaamde 1a Wbr gebieden (de stroomvoerende en bergende regimes van de rivierbedden van de grote rivieren) worden in de Waterwet aangemerkt als oppervlaktewaterlichamen. Voor activiteiten binnen deze gebieden is een watervergunning vereist. Conform de Beleidsregels grote rivieren blijven op deze gebieden de regels zoals deze golden op grond van de Beleidslijn grote rivieren inhoudelijk van toepassing.

Een kleine strook van het plangebied is gelegen binnen het rivierbed waarop paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van de Waterwet buiten toepassing is verklaard. Dit betreft de oude zogenaamde 'artikel 2a Wbr' gebieden. Op deze gebieden is de vergunningsplicht ingevolge de Waterwet niet van toepassing.

Binnen het rivierbed wordt conform de Beleidsregels grote rivieren een onderscheid gemaakt tussen het bergend regime en het stroomvoerend regime van het rivierbed. In het 'bergend' regime kan een watervergunning voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verleend, mits de effecten op de afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed volledig worden gecompenseerd. Binnen het stroomvoerend regime kan slechts een watervergunning worden verleend voor een limitatieve opsomming van riviergebonden en niet-riviergebonden activiteiten, waarbij eveneens het eventuele verlies aan bergings- en afvoercapaciteit volledig moet worden gecompenseerd. In het westelijk deel van het plangebied, langs de oostelijke oever van de Maas, ligt een gebied dat valt onder het stroomvoerend regime van deze rivier. Dit gebied is in het bestemmingsplan gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed', waarmee de belangen die de Waterwet beoogd te beschermen worden geborgd. Alle gebieden gelegen binnen het rivierbed kunnen bij hoogwatersituaties onder water komen te staan. Bouwen in deze gebieden geschiedt altijd op eigen risico. De overheid is hier niet aansprakelijk voor eventuele schade.

#### **2.4.7 Keur Waterschap Roer en Overmaas**

De Keur van het Waterschap Roer en Overmaas is een verordening welke gebods- en verbodsbepalingen omvat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder ontheffing van het waterschap. In dit kader heeft het Waterschap zogenaamde primaire watergangen aangewezen. Primaire wateren zijn wateren van meer dan plaatselijk belang, dan wel waterhuishoudkundig van dusdanig belang dat terzake vergaande waterschapsbemoeyenis vereist is.

De Voer, de kleine rivier welke is gelegen in het zuidelijk deel van het plangebied, is een dergelijk primair water. Naast de regels van dit plan zijn tevens de gebods- en verbodsbepalingen uit de Keur van het Waterschap op deze waterloop van toepassing. Voor het te voeren beleid wordt verwezen naar het waterbeheersplan van het Waterschap Roer en Overmaas. Aan weerszijden van het primair water ligt ten behoeve van de bescherming, beheer en het onderhoud een beschermingszone, welke 2 x 5 meter breed is

## **2.5 Volkshuisvestingsbeleid**

### **2.5.1 Provinciale Woonvisie Limburg**

Het wettelijke kader van de Provinciale Woonvisie vindt zijn grondslag in het Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL). Dit uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende structuurplan, is door het provinciaal bestuur in 2009 geactualiseerd. Bij deze actualisatie is het accent gelegd op de onderdelen verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. In tegenstelling tot het POL dat in 2001 voor het eerst werd vastgesteld en in 2006 werd herzien, neemt de provincie meer de regierol in handen voor wat betreft het bouwen binnen de contouren en het stedelijk gebied. Door de bevolkingskrimp vreest de provincie een overaanbod aan gemeentelijke woningbouwplannen, gelet op de huidige en verwachte toekomstige bevolkingsontwikkeling. Als het aantal woningbouwplannen niet drastisch wordt verminderd, dan vreest de provincie dat het toekomstige woningaanbod veel groter is dan de behoefte.

In het geactualiseerde POL van 2009 wordt ten aanzien van het aspect 'wonen' als richtinggevend kader 'één woning erbij één woning eraf' aangegeven. Dit beleid heeft het provinciaalbestuur nader vertaald in de op 1 februari 2011 vastgestelde 'Provinciale Woonvisie 2010-2015'. Ten aanzien van de regio Maastricht en Mergelland wordt een uitzondering gemaakt voor het Maasdal. Binnen dit gebied is een woningtoename van 300 woningen tot 2015 bespreekbaar, vanwege een verwachte groei van de woningbehoefte. De kern Eijsden maakt onderdeel uit van dit gebied.

In de Provinciale Woonvisie 2010-2015 is de verplichting voor de regiogemeenten opgenomen om dit provinciale woningbeleid te vertalen in de regionale woonvisies. Vandaar dat deze visie onder 2.5.2 nader wordt toegelicht.

### **2.5.2 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020**

De gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland hebben in 2005 de Regionale woonvisie 2005-2009 vastgesteld. In deze visie zijn afspraken gemaakt over woningaantallen, woningtypen en kwaliteitseisen. Medio 2009 hebben de regiogemeenten tezamen met de provincie geconstateerd, dat het nodig is om een actueel regionaal woonbeeld te laten opstellen en daarop volgend een regionaal woningmarktverkenning te laten verrichten. Beide rapportages zijn de bouwstenen voor de Regionale Woonvisie 2010-2020.

Uit het actueel woonbeeld bleek dat de gehele regio te maken heeft met een dalende bevolkingsomvang en een vergrijzende bevolking, omdat er sprake is van een toenemend sterfteoverschot en negatief migratiesaldo. Dit leidt tot een gewijzigde bevolkingssamenstelling. Er zijn vooralsnog geen aanwijzingen dat deze bevolkingsontwikkeling in de nabije toekomst noemenswaardig verandert. Opgemerkt wordt dat de komende jaren in het Maasdal, waartoe Eijsden behoort, het aantal huishoudens nog zal stijgen. Een daling wordt niet voor 2020 verwacht, maar zal op den duur wel gaan plaatsvinden, gelet op de bevolkingsontwikkeling in de gehele regio.

Uit de woningmarktverkenning blijkt dat door deze bevolkingsontwikkeling, waarbij gebruik is gemaakt van de modellen Primos en Socrates, de woningvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief gewijzigd moeten worden, om aan de toekomstige woonbehoefte tegemoet te komen. Als dit niet gebeurt, dan dreigen er meer woningen gebouwd te worden dan waarvoor vraag is, gelet op de omvang van de woningbouw- en sloopplannen van de gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland. Ook op kwalitatief gebied zal rekening gehouden moeten worden met het aanpassen van de huidige woningvoorraad en bouwplancapaciteit. Met name door woonverdunding als gevolg van de vergrijzing, zal de vraag naar (kleinere) woningen vooralsnog toenemen en de toekomstige behoefte aan gezinswoningen afnemen.

Om een indruk te krijgen van een mogelijk overaanbod aan woningen, wordt verwezen naar de totale woningbouwplancapaciteit in de Regio Maastricht en Mergelland medio 2010. De

totale plancapaciteit van de regiogemeenten tezamen betreft netto (minus sloop) ca 3.400 woningen tot 2020. Van dit aantal zijn er netto een kleine 2.400 woningen gepland voor de periode tot 2015, oftewel de periode waarop de vigerende Provinciale Woonvisie van toepassing is.

In afwijking van de richtcijfers die in de Provinciale Woonvisie zijn genoemd, blijkt uit het door Abf toegepaste Socratesmodel, dat tussen 2010-2015 de bestaande woningvoorraad (peildatum 1-1-2010) binnen de Regio Maastricht en Mergelland met maximaal 1.340 woningen kan toenemen gelet op de verwachte woonbehoefte.

Aan de hand van deze constatering heeft Abf Research te Delft een concept woonvisie ontworpen voor de regio Maastricht en Mergelland. Hoofddoel van deze visie is om onderlinge kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken te maken die aansluiten op de huidige en de verwachte toekomstige woonbehoefte. De visie is 13 december 2012 in werking getreden.

Op basis van de (concept) Regionale woonvisie 2010-2020 zijn er door de regiogemeenten afspraken gemaakt. Kern van deze afspraken is, dat de gehele regio tot 2015 niet meer dan netto 1.340 woningen bouwt. Jaarlijks zal op de naleving hiervan via een monitoring worden toegezien en eventuele afstemmingen plaatsvinden. Daarnaast dienen de gemeenten in deze regio zich in te spannen om de bestaande woningbouwplancapaciteit te verminderen. Beleid zal gezamenlijk hiervoor geformuleerd worden. Ook zal er gezamenlijk een toetsingskader komen voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

### **2.5.3 Gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden - Margraten 2012-2022**

De uitgangspunten van de provinciale en regionale woonvisies zijn mede bepalend voor het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Om deze reden heeft de gemeente Eijsden - Margraten de keuze gemaakt het om het gemeentelijk woningbouwbeleid niet nader te vertalen in een gemeentelijke woonvisie of een volkshuisvestingsplan. De bouwplancapaciteit voor woningbouw over de periode 2012-2022 is vastgelegd in het 'Gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden - Margraten 2012-2022'.

In dit woningbouwprogramma heeft de gemeente Eijsden - Margraten, mede gelet op het provinciale nullijnbeleid, de bouwplancapaciteit drastisch teruggeschroefd: in totaal is de plancapaciteit in de gemeente Eijsden - Margraten teruggebracht van 1373 naar 671 woningen.

In het kader van de herontwikkeling van de locaties Marathon en 't Veldje heeft de gemeente omtrent de sloop en herbouw van woningen nadere afspraken gemaakt met Servatius Wonen en Vastgoed. Op basis van deze afspraken zullen in totaal 112 woningen worden gesloopt. Ter compensatie hiervan zullen er in het kader van het Centrumplan Eijsden op de ontwikkelingslocaties Winkelcentrum Breust, 't Veldje en Marathon in totaal 96 woningen worden teruggebouwd. Van deze 96 woningen zullen 49 woningen ter plaatse van de ontwikkelingslocatie 't Veldje en 10 woningen ter plaatse van de ontwikkelingslocatie Marathon worden opgericht. De overige 37 woningen zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Winkelcentrum Breust'. Per saldo zullen derhalve 16 woningen meer worden gesloopt dan waarmee rekening was gehouden in de nota 'Kaders voor woningbouwprogrammering Eijsden'. De ter plaatse van beide locaties voorziene woningbouwontwikkelingen zijn derhalve passend binnen het gemeentelijk woningbouwkader.

Naast deze ontwikkelingslocaties zijn in de kern Eijsden enkele onbebouwde bouwkvavels gelegen welke reeds in het gemeentelijk woningbouwprogramma zijn opgenomen. Deze bouwkvavels betreffen derhalve geen toevoeging aan de planvoorraad en zijn in onderhavig bestemmingsplan positief bestemd. Daarnaast zijn enkele kvavels voorzien van een wijzigingsbevoegdheid, om op termijn uitgewerkt te worden in een woningbouwkvavel. Om dit mogelijk te maken gelden er strikte voorwaarden zoals de ruimtelijke, milieuhygiënische en volkshuisvestingscriteria. Het uitwerken van een plan om er één of meerdere woningen te



bouwen is uitsluitend mogelijk indien aan deze criteria wordt voldaan en het plan dus past binnen het regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma.

Uit ruimtelijke en milieuhygiënische overwegingen is het soms wenselijk dat omvangrijke gebouwen binnen de kernen worden herbestemd tot woondoeleinden als gevolg van functieverlies. Volgens de Provinciale woonvisie 2010-2015 hoeft het herbestemmen van rijksmonumentale gebouwen tot woningbouw niet meegenomen te worden in de telling van de woningbouwprogramma's. In overige gevallen geldt dat deze plannen moeten passen binnen de vastgelegde woningbouwcijfers. Hoewel dit niet altijd eenvoudig is (er zal dan immers ook gesloopt moeten worden) zal dit uitgangspunt zoveel mogelijk worden nagestreefd door de gemeente. Er kan op dit gebied een spanningsveld ontstaan tussen gemeenten en provincie. Aangezien er een gezamenlijk belang is op ruimtelijk- en volkshuisvestingsgebied, zal een goede communicatie en afstemming noodzakelijk zijn en blijven. Immers nieuwe woningbouwinitiatieven die niet planologisch zijn verankerd kunnen niet gerealiseerd worden zonder instemming van de provincie. Gedeputeerde Staten hebben in al deze gevallen de bevoegdheid om een aanwijzing te geven. Hieraan dient de gemeente zich te conformeren.

## **2.5.4 Behoudend woningbouwbeleid voor de komend jaren**

De gemeenten binnen de regio Maastricht en Mergelland hebben naar aanleiding van het provinciale woningbouwbeleid en de bevolkingsprognoses voor de periode tot 2040 niet alleen afspraken gemaakt over het beperken van aantal te bouwen woningen op basis van hun plannen, maar ook over intrekken van niet geëffectueerde vergunde en/of planologisch verankerde woningbouwmogelijkheden.

Regionaal is afgesproken dat de gemeenten voor het intrekken van omgevingsvergunningen beleid zullen vaststellen. Als gevolg van deze afspraak heeft het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten, wiens bevoegdheid het is om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te verlenen en in te trekken, op 15 mei 2012 de nota "Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen" vastgesteld. Deze nota is na publicatie begin juni 2012 inwerking getreden.

Het intrekken van een omgevingsvergunning leidt niet tot het wegvallen van een planologische (woning)bouwmogelijkheid. Vandaar dat het college op 15 mei 2012 tevens besloten heeft om een onttrekkingsprocedure te starten voor planologische woningbouwmogelijkheden die al dertig jaar of langer niet geëffectueerd zijn. Het behoudende karakter van dit besluit vloeit voort uit het feit dat de regelgeving in 2012 nog onvoldoende mogelijkheden biedt om planologische bouwtitels in te trekken, zonder dat dit gepaard gaat met mogelijke financiële risico's. Desalniettemin hebben de gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland, overeenkomstig de andere regio's binnen Zuid-Limburg, met elkaar afgesproken dat regelgeving voor het intrekken van planologische woningbouwtitels wordt voorbereid. In het kader van de voorzienbaarheid is afgesproken dat in alle ruimtelijke plannen er op gewezen wordt dat het niet effectueren van woningbouwmogelijkheden na verloop van tijd, veelal bij een volgende bestemmingsplanactualisatie, kan leiden tot het onttrekken hiervan. Daarnaast zal er in alle ruimtelijke plannen op gewezen worden dat nieuwe woningbouwontwikkelingen slechts zeer beperkt mogelijk zijn en de kwantitatieve en kwalitatieve noodzaak hiervan goed onderbouwd moet zijn. Hierbij spreekt het voor zich dat nieuwe woningbouwmogelijkheden niet strijdig mogen zijn met de geldende rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke regelgeving. In overeenstemming met het provinciaal woningbouwbeleid is regionaal afgesproken dat nieuwe woningbouwinitiatieven niet mogen leiden tot verruiming van de woningbouwprogramma's. Onttrekking uit de bestaande woningvoorraad als gevolg van sloop of functiewijziging en/of het intrekken van bestaande planologische woningbouwtitels zullen van invloed zijn op nieuwe woningbouwinitiatieven die niet opgenomen zijn in het op 19 juni 2012 vastgestelde woningbouwprogramma Eijsden-Margraten 2012-2022.

## 2.6 Natuurbescherming / Groenbeleid

### 2.6.1 Natura 2000

#### GEBIEDSBESCHERMING

De Europese Unie heeft, om schade aan gebieden met hoge natuurwaarden te voorkomen en de rijke biodiversiteit van deze gebieden te beschermen, de zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Het Natura 2000 netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992. Nederland kent 162 Natura 2000 gebieden.

De Vogel- en Habitat richtlijn zijn in de Nederlandse wetgeving (de Natuurbeschermingswet) geïmplementeerd. De natuurbeschermingswet biedt de minister van LNV de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten die schadelijk zijn voor het betreffende natuurmonument. De Natuurbeschermingswet hanteert daarbij een voorzorgsbeginsel: ruimtelijke ontwikkelingen die effect hebben op de middels de Europese richtlijnen beschermde natuurwaarden zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht te worden gebracht en te worden beoordeeld.



Figuur 2.2 : ligging plangebied ten opzichte van Natura2000 gebieden

Op enige kilometers ten oosten van de kern Eijsden bevindt zich het Natura 2000 gebied en beschermd natuurmonument 'Savelsbos'. Verder ten noord-westen van de kern ligt het gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. Beide gebieden vallen tevens onder de werkingssfeer van de EHS. Gezien het beheersmatig karakter van voorliggend plan en de afstand tot bovengenoemde gebieden zal de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern Eijsden' echter geen invloed hebben op de ecologische waarden in deze gebieden.

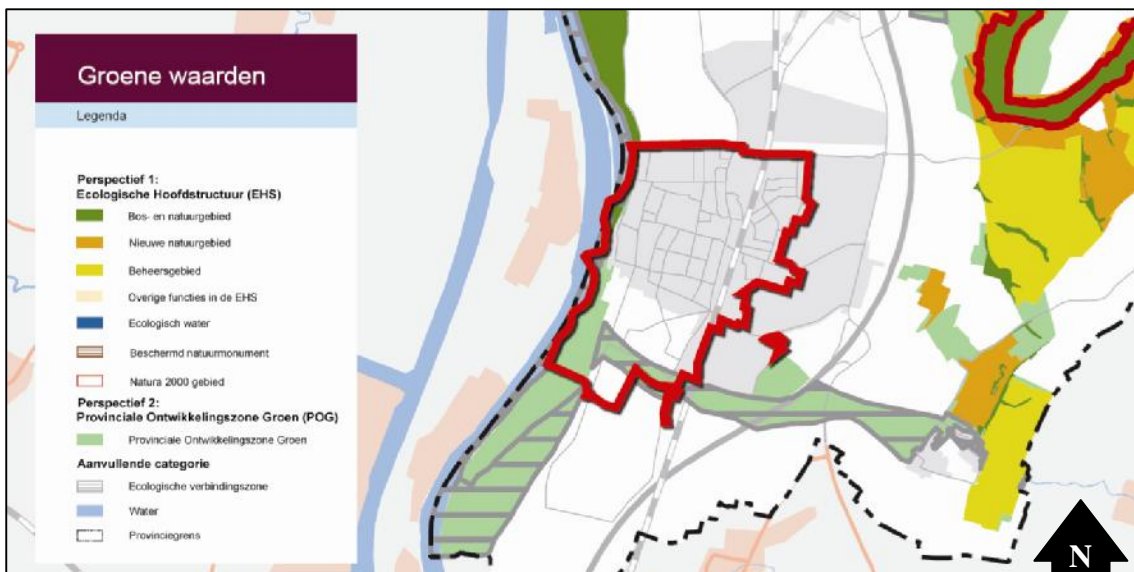
#### SOORTENBESCHERMING

Naast gebiedsbescherming kent de Nederlandse natuurwetgeving een belangrijke soortenbeschermingscomponent: krachtens de Flora- en faunawet mogen er geen ingrepen plaatsvinden die een negatief effect op het leefgebied of het voorkomen van beschermde soorten (tabel 2 en 3 Amvb art. 75 Flora en faunawet) met zich meebrengen. De Flora- en faunawet kent een zorgplichtbepaling (artikel 2), die bepaalt dat alle handelingen, die nadelig zijn voor de flora en fauna en die niet nodig zijn om een beoogd doel te verwezenlijken, achterwege gelaten moeten worden.

## 2.6.2 POL-Herziening op onderdelen EHS (2005)

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is op Rijksniveau in 1990 in het 'Natuurbeleidsplan' geïntroduceerd, waarna deze in diverse provinciale streekplannen verder is uitgewerkt. Het idee achter de EHS is dat door middel van de ontwikkeling van nieuwe natuur bestaande natuurgebieden met elkaar kunnen worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan.

In de POL-herziening op onderdelen EHS (2005) is de EHS door de provincie Limburg op provinciaal niveau vastgelegd. In de POL-herziening op onderdelen is naast de EHS op provinciaal niveau ook de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) geïntroduceerd. Voor de vaststelling van de POL-herziening vormden deze gebieden tezamen de Provinciale Ecologische Structuur (PES).



Figuur 2.3: uitsnede POL kaart 4b Groene waarden

Conform de POL kaart Groene Waarden (4b) is een deel van de westelijke grens van het plangebied gelegen in de EHS: dit betreft de uitlopers van de Eijsder Beemden. De Eijsderbeemden is een rivieroeverreservaat met een oppervlak van ca. 61 ha. Het gebied bestaat uit graslanden, plassen, wilgebossen, een oude hoogstamboomgaard en een groot grindgat. Ter hoogte van de kern Eijsden bestaat het gebied met name uit een verruigd grasland. In de gebieden behorende tot de EHS geldt een 'nee, tenzij principe'.

In de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen binnen de POG, waarbij uitgangspunt is dat deze ontwikkelingen (waarvoor op grond van diverse beleidsinstrumenten financiële middelen beschikbaar worden gesteld) leiden tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische structuur. Zoals aangegeven in paragraaf 2.2.2 bevinden zich langs de westelijke en zuidelijke grens van het plangebied gronden welke behoren tot de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Conform kaart 4b vormen de Voer en haar oevers een ecologische verbindingzone. Middels onderhavig plan worden geen nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone mogelijk gemaakt en blijft het bebouwingsarme karakter gehandhaafd.

De gronden gelegen in de EHS en POG worden in voorliggend bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'.



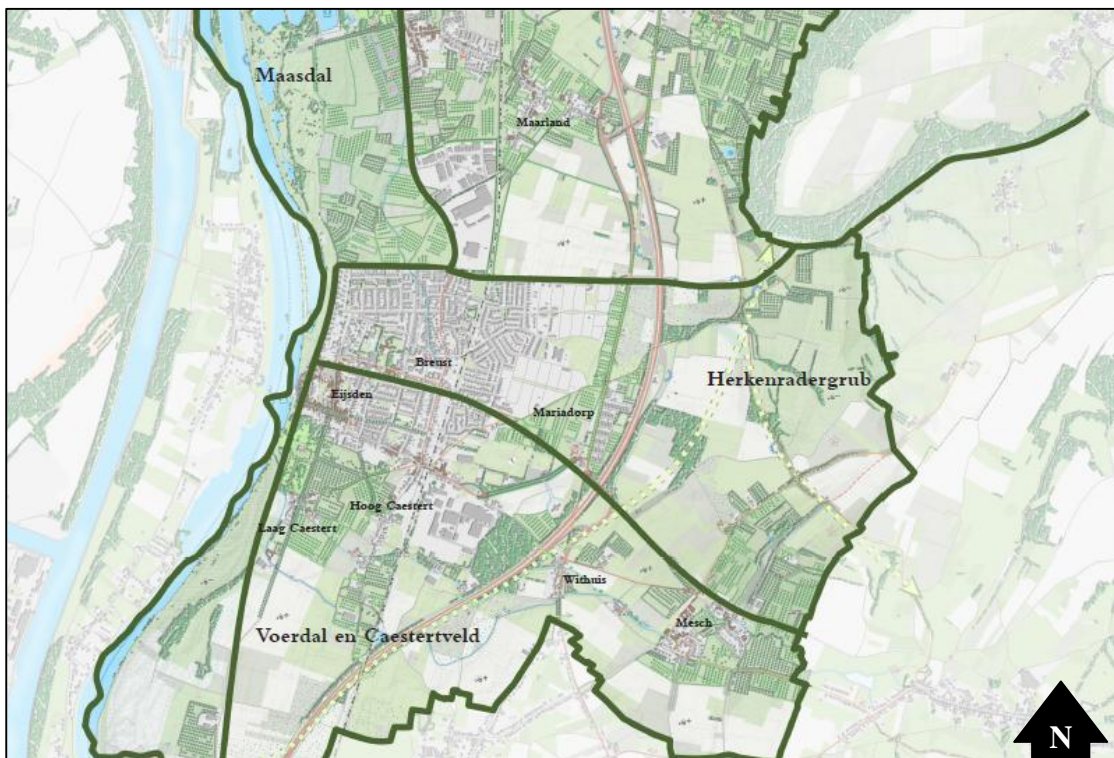
### 2.6.3 Landschapsonwikkelingsplan 'Buitengewoon Eijsden'

Het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) 'Buitengewoon Eijsden' is vastgesteld op 5 februari 2013. Dit plan geeft een integrale visie op het landschap van de voormalige gemeente Eijsden, welke uitgaat van de bestaande kernkwaliteiten van het landschap en waarin de gewenste ontwikkelingen worden vastgelegd. Deze visie is afgestemd op de visie uit het LOP 'Buitengewoon Margraten', zodat een eenduidig beeld bestaat van de gewenste ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Eijsden - Margraten. Het LOP 'Buitengewoon Eijsden' creëert daarmee een kader aan de hand waarvan de toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied van de voormalige gemeente Eijsden kunnen worden getoetst. Daarnaast dient het landschapsonwikkelingsplan als kader voor uitwerkingsprojecten.

Voor het buitengebied van de voormalige gemeente Eijsden is in 2003 reeds een groenstructuurplan vastgesteld. De nadruk in het groenstructuurplan lag op de ontwikkeling van de groenstructuur van het buitengebied en daarmee samenhangend de ecologische structuur. De doelstellingen uit het groenstructuurplan waren als volgt:

- § Het geven van een duurzame bescherming tegen verdere dichtslibbing van het buitengebied rond Eijsden met infrastructuur en bebouwing, zodat de (voormalige) gemeente Eijsden een landelijke schakel blijft in de stedelijke zone Maastricht-Visé-Luik.
- § Het geven van invulling aan de Provinciale Ontwikkelingszone Groen, alsmede aan de bosambities die vanuit de Bosnota Limburg aan de regio Maastricht gekoppeld zijn.
- § Het tegemoet komen aan de behoefte voor meer groen recreatief uitloopgebied.

Ten behoeve van de omvorming van het groenstructuurplan naar het LOP 'Buitengewoon Eijsden' zijn de thema's cultuurhistorie, toerisme en recreatie verder onderzoek en uitgewerkt. Tevens is het vigerende beleid onderzocht, zodat een actueel beeld bestaat van de wensen van de verschillende overheden ten aanzien van de ontwikkeling van het buitengebied in de voormalige gemeente Eijsden.



Figuur 2.4: uitsnede kaart deelgebieden Landschapsonwikkelingsplan

Het buitengebied van de voormalige gemeente Eijsden is in het LOP onderverdeeld in een aantal deelgebieden. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is, voor zover het het

buitengebied betreft, voor een (klein) deel gelegen in de deelgebieden *Maasdalen* en *Voerdalen* en *Caestertveld*.

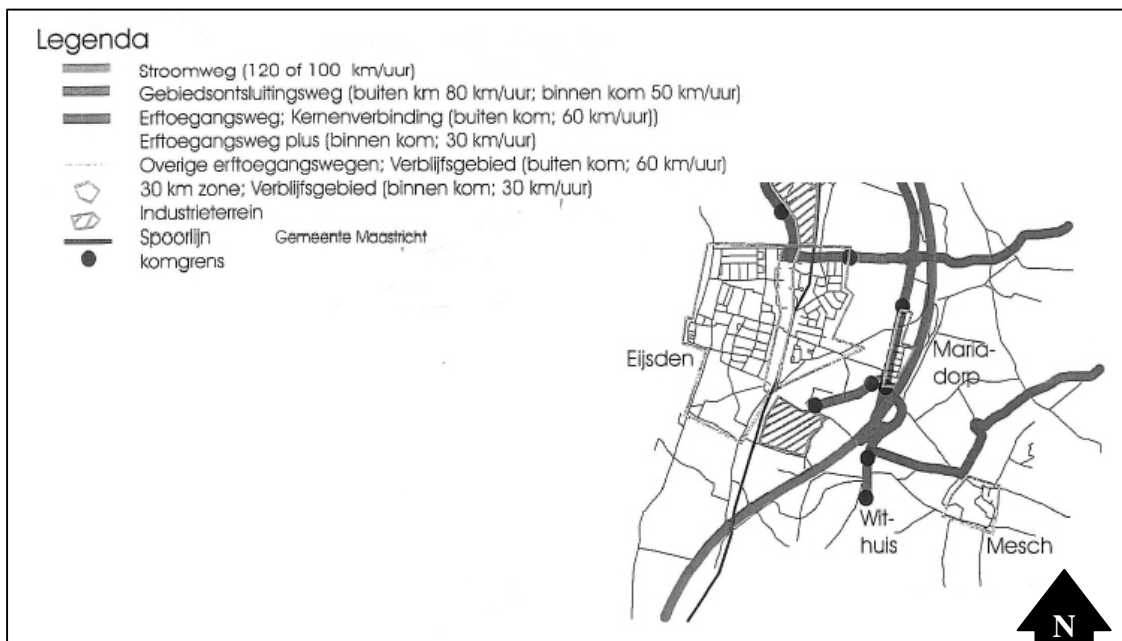
De landschapsontwikkeling in het Maasdalen is conform het LOP gericht op het bieden van een natuurlijke omgeving voor mens en dier, een omgeving waar het heerlijk vertoeven is aan en op het water. Het landschap dat hierdoor ontstaat, vormt het ruimtelijke kader voor ontwikkelingen op het gebied van landbouw, natuur en (water)recreatie.

In het deelgebied Voerdalen en Caestertveld staat de ontwikkeling van 'heerlijk water' voorop. De cultuurhistorische waarde van de waterbouwkundige ingrepen langs de Voer staat voorop en wordt herkenbaar gemaakt voor een breed publiek. Buiten deze cultuurhistorische basis is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, recreatie en ecologische verbindingen.

Aan de hand van de streefbeelden voor verschillende deelgebieden in het buitengebied is een operationeel programma opgesteld. Hierin zijn voor de verschillende onderdelen van de streefbeelden (pilot)projecten, maatregelen en/of stimuleringsregelingen opgenomen, die er toe leiden dat de gestelde doelstellingen en uitgangspunten verwezenlijkt kunnen worden. Het operationeel programma is opgesteld als kaderuitwerking van het LOP en als een losse bijlage bij het LOP gevoegd.

## 2.7 Verkeersbeleid

In het Gemeentelijke verkeersveiligheidsplan 2000 is het verkeers(veiligheids)beleid van de gemeente Eijsden vastgelegd. Het algemeen doel van het verkeersveiligheidsplan wordt als volgt verwoord: 'het systematisch formuleren en uitvoeren van een samenhangend verkeers- en vervoersbeleid, waarin de aspecten van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid integraal zijn verdeeld'. Om dit doel te verwezenlijken is het verkeersveiligheidsplan opgedeeld in een drietal deelnota's, te weten een beleidsplan, een visie op de wegcategorysering en een uitvoeringsplan.



Figuur 2.5: Uitsnede streefbeeld wegcategorysering

In de visie op de wegcategorysering wordt de indeling van de verschillende wegen binnen de gemeente naar functie aangegeven en verder toegelicht. Deze indeling naar verschillende wegcategoryseringen dient te worden beschouwd als een streefbeeld, dat in de loop der jaren definitief vorm moet krijgen. Hierbij is landelijk gangbare functionele driedeling van het wegennet (stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen) als uitgangspunt genomen. Deze driedeling is in de nota op gemeentelijk niveau nog nader uitgewerkt. In figuur

2.5 is het streefbeeld voor de toekomstige wegategorisering weergegeven. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Kern Eijsden zijn met name erftoegangswegen in een 30 k/m uur verblijfsgebied aanwezig. De Groenstraat, welke gedeeltelijk is gelegen binnen de grenzen van onderhavig plan, kan worden aangemerkt als een gebiedsontsluitingsweg.

Leidend principe bij de (her)inrichting van de verschillende wegen in de gemeente zijn de ontwerpprincipes van duurzaam veilig verkeer. Een duurzaam veilig wegennet bestaat uit juist vormgegeven verkeersaders en verblijfsgebieden, waarmee een groot deel van de verkeersveiligheid reeds wordt afgedwongen door het ontwerp en inrichting van de wegen zelf. De vormgeving van de individuele straten en wegen binnen de gemeente is of kon in het verleden veelal niet op de werkelijke verkeersfunctie en de hoeveelheid autoverkeer worden aangepast. Om deze problematiek aan te pakken is een uitvoeringsprogramma opgesteld, dat voorziet in een integrale benadering van de verkeersproblematiek binnen de gemeentegrenzen. De benadering bestaat onder andere uit een verbetering van de weginfrastructuur door de bekende verkeerskundige knelpunten op projectmatige basis aan te pakken.

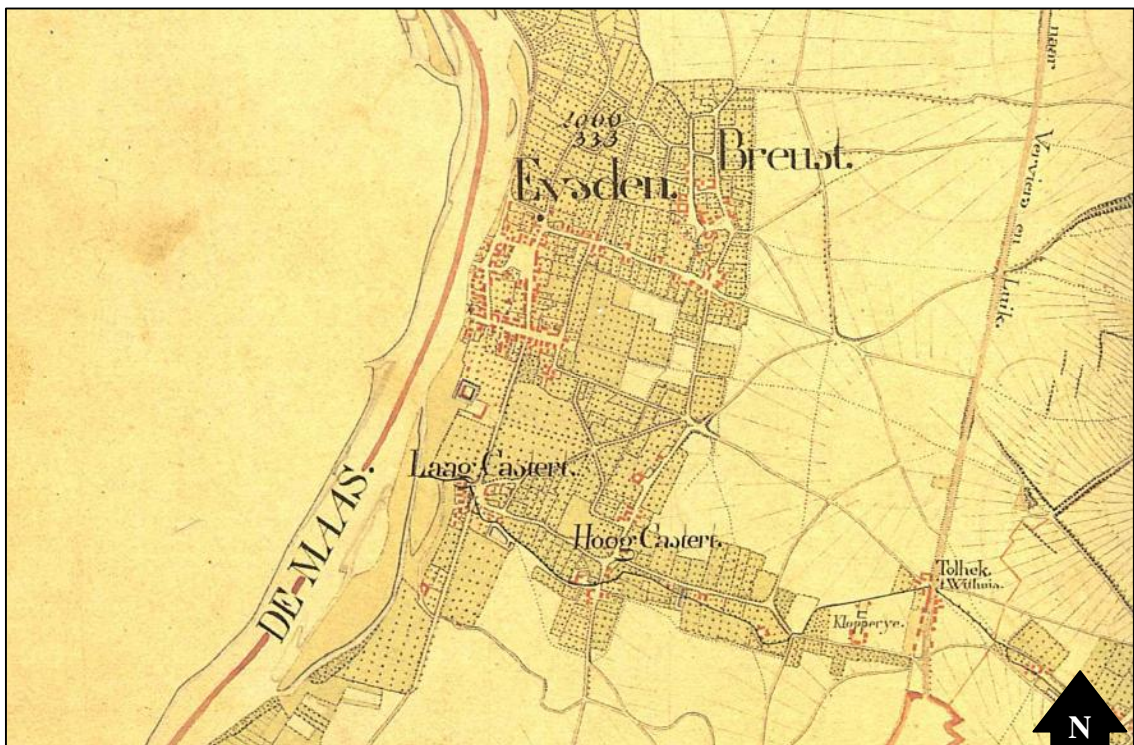
### 3 PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Inleiding

In voorliggend hoofdstuk worden de verschillende ruimtelijke en functionele karakteristieken van Eijsden, en hun gevolgen voor het nieuwe bestemmingsplan beschreven. Daarbij wordt onder andere ingegaan op de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden, woningbouwmogelijkheden en de voorzieningenstructuur in de kern.

#### 3.2 Geschiedenis en historische ontwikkeling

De historie van Eijsden gaat terug tot het jaar 1168. Onder verschillende invloeden, welke nu nog op veel plaatsen te herkennen zijn, heeft Eijsden zich ontwikkeld tot de huidige situatie. De kern Eijsden is ontstaan rond een zogenaamde Curtishoeve. Deze hoeve moet midden in het dorp, op het plein de Vroenhof gestaan hebben. In de loop van de Middeleeuwen is de nederzetting uitgegroeid tot een dorp, dat zich in de vorm van lintbebouwing zal hebben uitgestrekt langs de huidige as Stiegel - Kerkstraat.



Figuur 3.1: Uitsnede grote Historische Provincie Atlas: Eijsden omstreeks 1840

In 1213 komt Eijsden in eigendom van de Hertog van Limburg, en wordt het verscheidene malen verpacht. In het Partagetractaat van 1661 wordt Eijsden aan de Staten van Holland toegewezen en ontwikkelt het zich samen met de opkomende Maasscheepvaart tot een belangrijke plaats. In 1794 tot 1814 maakt Eijsden onderdeel van de Franse Republiek. Na de val van Napoleon wordt Eijsden opgenomen in het Verenigd Koninkrijk der Nederlanden, om tijdens de Belgische Opstand van 1830 tot 1839 nog even Belgisch grondgebied te worden. Vanaf 1839 behoort Eijsden definitief tot Nederland. Ofschoon tot halverwege de 20e eeuw het levensonderhoud van de bevolking voornamelijk bestond uit landbouw en fruitteelt kwam halverwege de 18e eeuw ook de industriële ontwikkeling op gang. In die tijd worden diverse scheepswerfjes, laken- en koperfabrieken, mandenvlechters en leerlooierijen in het dorp opgericht. Er ontstond veel handel. Ook de watermolens op de Voer zijn belangrijke elementen die hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van het dorp en haar omgeving.



Eijsden heeft derhalve onder verschillende invloeden gestaan, welke nu nog herkenbaar zijn aan de cultuurhistorische waarde van grote delen van de kern.

### 3.3 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur

#### HISTORISCHE KERN

De historische kern van Eijsden bevindt zich in de zuidwestelijke hoek van de huidige bebouwde kom. Het gebied rond de kerk en de Kerkstraat is aangewezen als een beschermd dorpsgezicht. Tot het gebied behoren de Vroenhof, Raadhuisstraat, Diepstraat, Bat (met bijbehorende stegen), Spauwenstraat en Kerkstraat. Daarnaast worden de uitlopers van de Stiegel en Breusterstraat, alsmede de Graaf de Gelooslaan langs het kasteel Eijsden richting het buurtschap Laag Caestert tot de historische kern gerekend. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van de historische kern is het vrijwel rechthoekige stramien, dat zich tot de Maasoever uitstrekt. De kleinschalige structuur van het gebied is gebaseerd op het oude patroon van wegen, linten en het blokpatroon rond de markt en kerk. Aan de straten rond de oude kern bevinden zich veel waardevolle en karakteristieke historische panden, waarvan een groot deel is aangewezen als monument. De commerciële voorzieningen van Eijsden zijn met name in en rondom de historische kern gelegen. Dit betreft met name de concentraties van winkelveorzieningen aan de Breusterstraat, Kerkstraat / Diepstraat en Wilhelminastraat.



Figuren 3.2 en 3.3: Raadhuisstraat (met in het verlengde de Kerkstraat) en Breusterstraat, waaraan verschillende winkels liggen



Figuren 3.4 en 3.5: de Diepstraat en de Vogelzang, in het historische centrum

#### LAAG EN HOOG CAESTERT

Ten zuiden van de kern Eijsden liggen de buurtschappen Laag en Hoog Caestert, welke eveneens tot het plangebied behoren. Laag Caestert is gelegen ten zuidwesten van de Eijsden en bestaat globaal uit de bebouwing rond de Caestertstraat, Caestertstegen, Steegstraat en De La Margellelaan. Hoog Caestert bevindt zich ten zuidoosten van de huidige kern en bestaat uit de bebouwde omgeving langs de Kapelkesstraat.





Figuren 3.6 en 3.7: Historische bebouwing aan de Kapelkesstraat (Hoog Caestert) en Steegstraat (Laag Caestert)

Beide buurtschappen vinden hun oorsprong in de agrarische ontginningsstructuur, zoals deze op het laagterras in het Maasdal in het verleden tot stand is gekomen. Vanuit de kenmerkende parallelle wegenstructuur, evenwijdig aan de Maas is een voornamelijk oost-west en noord-zuid georiënteerde verkaveling ontstaan: veel van deze oude boerderijen bestaan uit een oorspronkelijk woonhuis en (losse of gekoppelde) bijgebouwen. Vanaf 1950 wordt de lintbebouwing langs de Kapelkesstraat langzaamaan opgevuld met halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen. Het merendeel van deze woningen is in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw gerealiseerd en kennen eenvoudige, traditionele bouwvormen.

#### WOONBUURTEN

Het overgrote deel van de bebouwde kom van Eijsden heeft een uitgesproken woonfunctie. De woonbuurten zijn gerealiseerd in verschillende decennia van de vorige en deze eeuw en kennen als gevolg hiervan verschillende (stedenbouwkundige) verschijningsvormen.



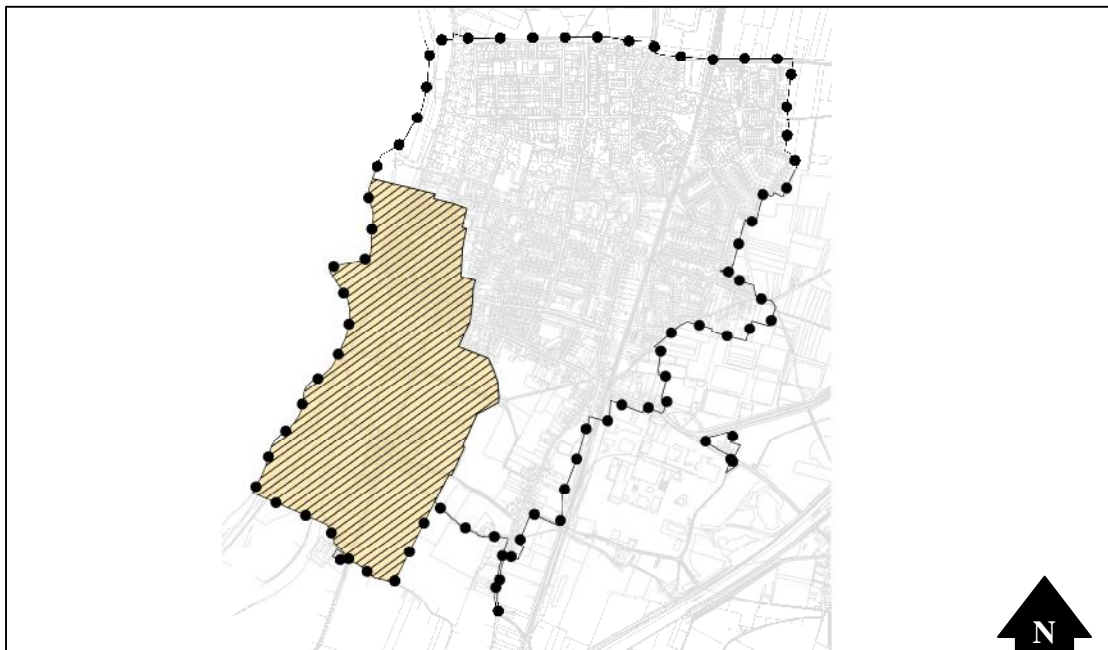
Figuren 3.8 tot en met 3.11: Voorbeelden van de diverse verschijningsvormen van woonbebouwing in het plangebied. Met de klok mee: de Schoolstraat, de Jaques Lebel, de Kleteborg, en de Martin Luther Kingstraat

Ten noorden en ten oosten van de historische kern liggen relatief grootschalige woonbuurten, welke in verschillende decennia van de vorige eeuw projectmatig tot ontwikkeling zijn gebracht. De woonwijken ten westen van de as Emmastraat - Prins Hendrikstraat stammen grotendeels uit de periode 1950-1970. Dit gebied wordt gekenmerkt door blokvormige stratenpatronen welke een relatief hoge bebouwingsdichtheid kennen. Het gebied tussen de Emmastraat en de spoorlijn Maastricht - Visé bestaat uit meanderende woonstraten, waarvan de huidige woonbebouwing met name in de periode 1970-1980 is gerealiseerd. Aan de oostelijke zijde van het spoor liggen woonbuurten van recentere datum: de woonbebouwing aan deze zijde van de kern Eijsden stamt voor het overgrote deel uit de periode 1980-1990. Verder ten oosten van dit gebied wordt momenteel de woonwijk 'Nieuw Poelveld' ontwikkeld. Deze woonwijk in ontwikkeling is echter gelegen buiten de grenzen van voorliggend plan.

### 3.4 Cultuurhistorie

De monumentenwet kent de mogelijkheid om een geheel gebied aan te wijzen als beschermd stads- of dorpsgezicht, indien dit gebied een beeld vormt dat van algemeen belang is wegens de schoonheid of het karakter van het geheel. De oorspronkelijke structuur, onderlinge samenhang en de architectonische verschijningsvormen van het merendeel van de panden in de historische kern van Eijsden is van zodanige aard, dat de oude dorpskern van Eijsden met het aangrenzende kasteelpark sinds 6 september 1971 door de minister van VROM als beschermd dorpsgezicht is aangewezen.

De historische buitenplaats van het kasteel Eijsden is bij besluit van 29 februari 1992 aangewezen als beschermd monument op grond van de Monumentenwet. Het monument bestaat uit kasteel Eijsden en de historische tuin- en parkaanleg. Hoewel formeel nog niet aangewezen als beschermd dorpsgezicht is in het in 2000 vastgestelde bestemmingsplan 'Eijsden' de voorgenomen uitbreiding van het beschermd dorpsgezicht (ten zuiden van Laag Caestert) van een beschermende regeling voorzien, ten einde de bestaande ruimtelijke kwaliteiten veilig te stellen. Deze regeling wordt in onderhavig bestemmingsplan gecontinueerd. In figuur 3.12 is de ligging van het in voorliggend plan beschermd gebied weergegeven.



Figuur 3.12: Ligging beschermd dorpsgezicht Eijsden

Zoals reeds is aangegeven is het overgrote deel van de bebouwing in het beschermd dorpsgezicht historisch en visueel van (beeldbepalend) belang. Onder de beeldbepalende bebouwing vallen vanzelfsprekend alle beschermde monumenten, maar ook bebouwing die niet als zodanig ingeschreven is. Verder worden de meeste bestaande muren en de Maaskade als beeldbepalende bebouwing gezien.

Naast de bebouwing is echter ook een aantal kenmerken van de buitenruimten in het gebied van historische betekenis en kan als beeldbepalend worden beschouwd. Dit heeft betrekking op het patroon van straten en pleinen, het profiel (breedte) tussen de straatwanden en de wijze waarop deze openbare buitenruimten op elkaar aansluiten. De Diepstraat, Bat, Mariaplein, Vogelzang, Spriemenstraat, St. Christinastraat en een deel van de Vroenhof zijn een voorbeeld van dit patroon. Belangrijk element van deze buitenruimten vormt ook de beplanting zoals aanwezig in de Diepstraat, de pleinen en het kasteelpark. Ook de diepe achtertuinen vormen een belangrijk bestanddeel van de structuur van de oude kom.

De historische buitenplaats Kasteel Eijsden is in cultuurhistorisch opzicht van algemeen belang vanwege:

- § het hoofdgebouw en het bouwhuis, die een goed voorbeeld zijn van een kasteel en een bouwhuis in de 17<sup>de</sup> eeuwse Maastrandse Renaissance-stijl en die tevens een laat 19<sup>e</sup> eeuwse historiserende visie op de stijl demonstreren;
- § de historische tuin- en parkaanleg, waarin 17<sup>de</sup> en 18<sup>de</sup> eeuwse elementen met elkaar zijn vervlochten en harmonieus zijn ingebed in een gedeeltelijk formeel en gedeeltelijk landschappelijk ontwerp uit circa 1900 door de Franse tuinarchitect Achille Duchesne;
- § de verschillende onderdelen van de historische tuin- en parkaanleg, zoals de bercaeu, het onderkelderde bordes in de moestuin en boomgaard, het aquaduct en de historische pomp onder het voorplein;
- § de fraaie sculpturen, die op diverse plaatsen in het park staan opgesteld.



Figuur 3.13: Kasteel Eijsden

Naast het kasteel en omliggende kasteelpark (monumentnummers 421726 en 421723 t/m 421752) zijn er in het plangebied de volgende rijksmonumenten gelegen:

- § Bat 3, 4, 7 en 8;
- § Breusterstraat 27;
- § St. Christinastraat 1, 2a;
- § Diepstraat 20, 22 (Kerkstraat 20) 23, 30, 32, 34, 36, 44, 55, 57, 67, 69, 71, 73, 73a, 75, 79;
- § Graaf de Geloeslaan 8, 10, 12;
- § Prins Hendrikstraat 27, 29;
- § Kapelkesstraat 31, 36, 37, 38, 38a, 66, 68, 70;
- § Kerkstraat 6, 15, 20 (Diepstraat 22), 21, 25, 27, 31;
- § De La Margellelaan 16, 18, 20, 20a;
- § Mariaplein 1, 2;
- § St. Martinusstraat 3;
- § Molenstraat 1;
- § Spauwenstraat 1, 2, 4, 4a;
- § Spriemenstraat 8;
- § Vogelzang 9, 11, 13, 15, 17;
- § Vroenhof 5, 6, 7, 8, 13, 14, 17, 18;
- § Wilhelminastraat 1;
- § Ir. Rocourstraat 28.

Van deze gebouwen zijn de volgende panden tevens aangewezen als provinciaal monument:

- § Graaf de Geloeslaan 8 (kasteel Eijsden)
- § Vroenhof 13 (kerk Eijsden)
- § St. Martinusstraat 3 (kerk Breust)
- § De La Margellelaan 20-20a (Reinekenshof)
- § De La Margellelaan 16-18 (Herenhuis)
- § Graaf de Geloeslaan 10 (Zaagmolen)
- § Molenstraat 1 (Graanmolen)
- § Kapelkesstraat 66 (Breustermolen)

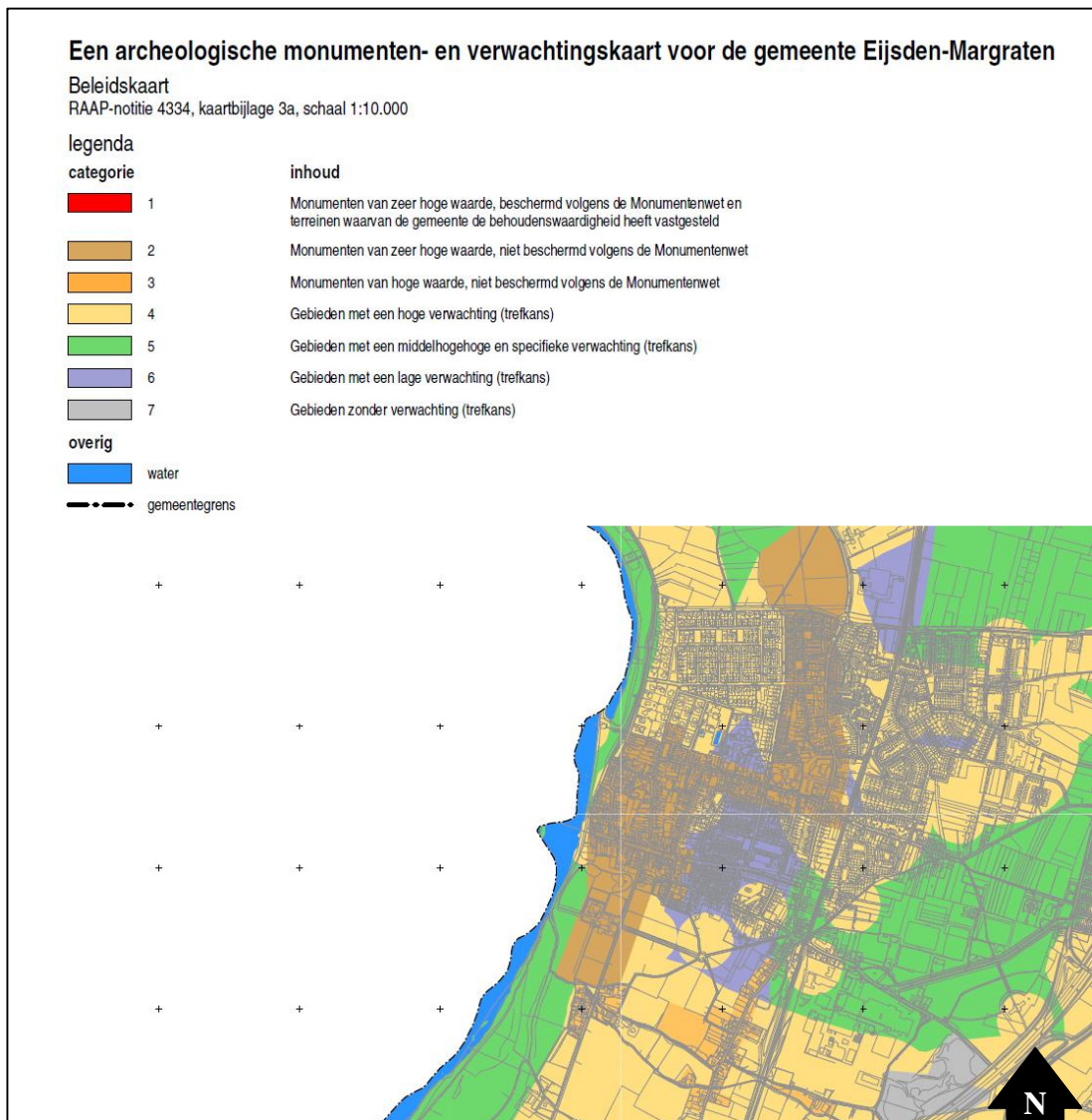
Ten aanzien van zowel het beschermd dorpsgezicht als de rijks- en provinciale monumenten in het beschermd dorpsgezicht wordt gestreefd naar handhaving en herstel van de oorspronkelijke structuur en behoud van de identieke kenmerken van elk gebouw afzonderlijk en in combinatie met de omliggende cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het bepaalde in de monumentenwet is eveneens van toepassing.

### 3.5 Archeologie

In hoofdstuk 2 is reeds aangegeven dat de gemeente Eijsden - Margraten recentelijk de 'Erfgoedverordening Eijsden-Margraten 2013' heeft vastgesteld. De verordening geeft de mogelijkheid om archeologische monumenten en verwachtingszones aan te wijzen. Middels de bepalingen uit de verordening kunnen potentieel in de bodem aanwezige archeologische waarden worden beschermd.

Ten behoeve van de nieuwe erfgoedverordening heeft archeologisch adviesbureau RAAP een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld, ten einde inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde in zowel het landelijk gebied als de bebouwde kernen van de gemeente. In de op de volgende pagina opgenomen figuur 3.14 is een uitsnede van deze kaart opgenomen.





Figuur 3.14: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart Eijsden

Voor de verschillende archeologische waarden en verwachtingen zijn door RAAP in samenspraak met de gemeente Eijsden - Margraten 7 verschillende categorieën geformuleerd. Deze categorieën zijn aangeduid in de inzet (legenda) van figuur 3.14 .

In Eijsden zijn geen archeologische monumenten aanwezig welke de hoogste wettelijke bescherming genieten. Wel liggen in het plangebied een viertal archeologische terreinen die betrekking hebben op de vroegere historische dorpskernen in het plangebied. Dit betreft de historische dorpskernen van Eijsden, Breust, en Laag en Hoog Caestert. Vanwege het belang van deze locaties, waar de wortels van het huidige dorp kunnen liggen, zijn dit gebieden van hoge archeologische waarde. De begrenzing van deze kernen is gebaseerd op 19e-eeuwse en vroeg 20e-eeuwse kaarten: binnen deze contouren kunnen in de bodem resten van vroegmoderne en waarschijnlijk ook van laatmiddeleeuwse bewoning aangetroffen worden. Daarnaast zijn binnen de kern Eijsden verschillende archeologische vindplaatsen aanwezig. Naast de historische dorpskernen worden grote delen van Eijsden gekenmerkt door een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde, of kan plaatselijk een bijzondere dataset voorkomen. Voor een beperkt gedeelte van het plangebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit betreft met name steile hellingen en vroegere droogdalen.

Uit de beleidskaart blijkt dat er in bestemmingsplangebied de archeologische beleidscategorieën 2, 3, 4, 5 en 6 voorkomen. Aan de categorieën 2, 3, 4 en 5 worden in dit bestemmingsplan planregels gekoppeld:

- § voor beleidscategorie 2 geldt dat (binnen de bebouwde kom) er bij bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm -Mv archeologisch vooronderzoek nodig is (Waarde - Archeologie 2);
- § voor beleidscategorie 3 geldt dat (binnen de bebouwde kom) er bij bodemingrepen groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm -Mv archeologisch vooronderzoek nodig is (Waarde - Archeologie 3);
- § voor beleidscategorie 4 geldt dat (binnen de bebouwde kom) er bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm -Mv archeologisch vooronderzoek nodig is (Waarde - Archeologie 4a);
- § voor beleidscategorie 4 geldt dat (buiten de bebouwde kom) er bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -Mv archeologisch vooronderzoek nodig is (Waarde - Archeologie 4b);
- § voor beleidscategorie 5 geldt dat (binnen de bebouwde kom) er bij bodemingrepen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm -Mv archeologisch vooronderzoek nodig is (Waarde - Archeologie 5a);
- § voor beleidscategorie 5 geldt dat (buiten de bebouwde kom) er bij bodemingrepen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm -Mv archeologisch vooronderzoek nodig is (Waarde - Archeologie 5b);

Voor de archeologische beleidscategorie 6 zijn geen planregels opgenomen. Categorie 6 gebieden zijn gebieden met een lage verwachting gelegen. Hiervoor gelden wel restricties, maar pas bij ingrepen omvangrijker dan 2,5 ha. Aangezien het categorie 6 gebied in onderhavig plangebied vrijwel geheel bebouwd is, zullen hier geen ontwikkelingen plaatsvinden welke een oppervlak van 2,5 ha of meer beslaan. Daarom zijn ten aanzien van deze categorie in onderhavig bestemmingsplan geen restricties opgenomen.

### 3.6 Wonen

De woningen in Eijsden zijn hoofdzakelijk vrijstaand of half vrijstaand gebouwd. Geschakelde woningbouw wordt voornamelijk aangetroffen in de complexgewijze projectmatige woningbouwontwikkelingen uit de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw. De oude kom heeft een gevarieerde samenstelling naar verschijningsvorm, ouderdom en onderlinge afstand tussen de bebouwing. De woningen zijn hier bij gebrek aan voortuinen veelal direct aan het trottoir gelegen.

De woonvoorraad van Eijsden is vrij eenzijdig samengesteld: de traditionele eengezinswoning is dominant. Daarnaast komen er echter verspreid over de kern op verschillende locaties gestapelde woningen in de vorm van appartementencomplexen voor. Binnen de oude kernen van Eijsden, Breust en Caestert komen verder nog boerderijen voor die voorheen als agrarisch bedrijf functioneerden en nu als woning in gebruik zijn. Door de markante, typische verschijningsvorm van deze woning als onderdeel van de historische bebouwing dragen zij bij aan het karakteristieke dorpsgezicht en zijn daarom vanuit cultuurhistorisch oogpunt en qua omvang belangrijke woonobjecten. De bouwtechnische staat van de woningvoorraad is over het algemeen goed te noemen. Sloop of saneringssituaties komen slechts sporadisch voor.

Dit bestemmingsplan heeft in de eerste plaats tot doel de bestaande situatie vast te leggen in een geactualiseerde planologische regeling, waarbij het beleid gericht is op het bieden van een modern wooncomfort. Dit resulteert veelal in een bouwblokdiepte van circa 14 meter. Uitzondering hierop vormen de minder ruim opgezette bouwkavels uit het verleden, die al vaak al redelijk vol zijn gebouwd of, indien dit niet het geval is, woningbouw met een diepte van 14 meter zou leiden tot onvoldoende afstand tussen de woonbebouwing en de aangrenzende percelen. Een ruime uitbreiding is dan, gegeven de fysieke situatie, niet goed mogelijk.

Zoals eerder aangegeven in deze toelichting zijn in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan twee locaties gelegen waar in het kader van het Centrumplan Eijsden nieuwe woningbouw is voorzien: dit betreft de locaties 't Veldje en Marathon. Ter plaatse van de locatie 't Veldje zijn aan de Cramignonstraat, het Veldje, de Mgr. Nolenstraat en de Veldjesstraat verspreid over een viertal bouwblokken in totaal 39 grondgebonden woningen voorzien. Ter plaatse van het Veldje is tevens een woongebouw voorzien, dat plaats zal bieden aan 9 gestapelde woningen. Als onderdeel van de planvorming zal de openbare ruimte in dit deelgebied worden heringericht. Op de hoek van de Marathon en de Hubert Smeetsstraat zijn ter plaatse van de huidige sporthal 10 grondgebonden woningen geprojecteerd. Voor deze toekomstige woningen zijn nog geen concrete bouwplannen beschikbaar. Middels de bouwregels van onderhavig bestemmingsplan is in de bestemming 'Wonen 2' (zie verder hoofdstuk 5) gewaarborgd dat de toekomstige woningen zich zullen voegen naar de bestaande stedenbouwkundige structuur en uitstraling van hun omgeving.

Verder is in het bestemmingsplan 'Eijsden' uit 2000 een directe bouwtitel toegekend aan een aantal particuliere woningbouw kavels. Daarnaast behoren enkele bouw kavels in de kern Eijsden tot de zogenaamde 'ijzeren planvoorraad' (de 'harde' particuliere bouwplannen) van de gemeentelijke woningbouw programmering. In onderstaand overzicht zijn de diverse particuliere bouw kavels in het plangebied weergegeven:

Locatie	Aantal woningen toegestaan	Bijzonderheden
Constantsteeg tussen nr. 10 en nr. 14	1	-
St. Martinusstraat	5	1 woning is gerealiseerd, locatie biedt ruimte voor nog 1 woning
Emmastraat tussen nr. 4 en nr. 8	1	-
Kriekestraat naast nr. 15	1	-
Drekkesteeg ong.	1	-
Drekkesteeg ong.	1	-
Magrietstraat naast nr. 26	1	-
Schoolstraat tussen nr. 22 en 26	1	-
Emmastraat naast nr. 7	1	-
Emmastraat tussen nr. 18 en 20	1	-
Boomkensisstraat naast nr. 40	1	-
Wilhelminastraat tussen 48 en 50	1	-

Tabel 3.1: overzicht particuliere woningbouw kavels in het plangebied

Bovengenoemde bouw kavels zijn in dit bestemmingsplan als directe bouwtitel opgenomen. Dit betekent dat op de planverbeelding ter plaatse een bouwvlak en bijgebouwenvlak is aangegeven.

Daarnaast rust in het vigerende bestemmingsplan 'Eijsden' op de volgende locaties een indirecte bouwtitel in de vorm van de bestemming 'Wonen uit te werken'. Momenteel is ter plaatse van deze locaties niet aan deze uitwerkingsplicht voldaan.

Locatie	Aantal woningen toegestaan	Bijzonderheden
Breusterstraat tussen nr. 5 en nr. 7	1	-
Constantsteeg ong.	1	-
Parallelweg tussen nr. 19 en nr. 21	1	-
Ursulinestraat naast nr. 1a	1	-
Parallelweg naast nr. 2	1	-

Tabel 3.2: indirecte bouwtitels in het plangebied

In het nieuwe bestemmingsplan wordt geen bestemming 'Wonen – Uit te werken' opgenomen, aangezien in de afgelopen planperiode geen invulling is gegeven aan de verplichting om op deze locaties te bouwen. Derhalve is in dit bestemmingsplan de huidige situatie vastgelegd. Wel is ter plaatse van deze locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, met gebruikmaking waarvan burgemeester en wethouders het plan ter plaatse kunnen wijzigen om toch woningbouw mogelijk te maken. Aan deze bevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden: zo moet de woningbouw bijvoorbeeld passend zijn binnen de regionale woningbouwcontingenten, dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt en dient het plan te voldoen aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder.

Ten slotte is aan de Capucijnenstraat een woonwagenstandplaats aanwezig. Deze locatie biedt plaats aan 8 woonwagens. De woonwagenstandplaats heeft een aparte woonbestemming toegekend gekregen.

### 3.7 Voorzieningen

#### DETAILHANDEL

De winkels in Eijsden functioneren hoofdzakelijk ten behoeve van de lokale bevolking in de kern zelf, en andere kernen in de gemeente. Het winkelapparaat heeft daarbij met name een functie voor het aanbod van dagelijkse artikelen en in mindere mate voor niet dagelijkse artikelen. Dit laatste hangt, mede gelet op het beperkte draagvlak binnen de kern en de gemeente (Eijsden, inclusief Poelveld en Mariadorp, kent ca. 6.910 inwoners, het totale aantal inwoners van de gemeente bedraagt ca. 25.057), samen met de nabijheid van Maastricht. Hier vloeit veel koopkracht naar toe voor wat betreft niet dagelijkse artikelen.

Uit een inventarisatie van het voorzieningenniveau van de kern Eijsden blijkt dat in het aanbod van winkelvoorzieningen de dagelijkse artikelensfeer vrij compleet is. Winkels in de niet dagelijkse artikelensfeer zijn eveneens redelijk goed vertegenwoordigd. De winkelvoorzieningen in de kern zijn grotendeels geconcentreerd in een drietal deellocaties. Deze situatie is historisch gegroeid en kenmerkend voor de winkelstructuur van Eijsden. De belangrijkste concentraties van winkelvoorzieningen worden aangetroffen aan de Breusterstraat (gedeelte Kapittelherenstraat en Schoolstraat), de Kerkstraat/Diepstraat en het gebied rond de Wilhelminastraat. In deze concentratiegebieden bevinden zich verschillende typen winkels. Aan de Breusterstraat bevindt zich onder andere een ijzerwarenspeciaalzaak, een fotospeciaalzaak en een drogisterij. In het gebied Diepstraat - Kerkstraat worden onder andere een juwelier en een kledingwinkel aangetroffen. Aan de Wilhelminastraat bevinden zich onder andere zich een tweede supermarkt, een bakker, alsmede een drogisterij en een opticien.

De gemeente Eijsden - Margraten beoogt een concentratie van voorzieningen in het nieuwe winkelcentrum Breust. Vandaar dat de voormalige wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Eijsden' (2000) in de bestemmingen Wonen en Agrarisch bouwblok naar de bestemmingen Detailhandel, Dienstverlening en/of Horeca bij deze bestemmingsplanactualisatie is komen te vervallen. Dit om wildgroei van voorzieningen en aantasting van het voorzieningenbeleid te voorkomen.



Vrijkomende winkelpanden waarin reeds een bedrijfswoning aanwezig is gaan na de beëindiging van de detailhandelfunctie in principe deeluitmaken 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).

#### MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

In de kern Eijsden is een redelijk compleet aanbod van voorzieningen op het gebied van sport, sociaal cultureel gebied en maatschappelijke diensten aanwezig. Deze voorzieningen zijn van wezenlijk belang voor de leefbaarheid van de kern. Qua maatschappelijke voorzieningen kan daarbij worden gedacht aan met name sociaal-culturele, religieuze, of onderwijsvoorzieningen. In onderstaand overzicht zijn de verschillende in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen opgenomen:

Adres	Functie
Breusterhof 45	Zorgcentrum
Breusterstraat 27	Gemeentehuis
Breusterstraat ong.	Begraafplaats
Caestertstraat ong.	Begraafplaats
Cramignonstraat ong.	Begraafplaats
Drekkesteeg 1	Brandweer
Groenstraat ong.	Begraafplaats
Prins Bernhardstraat 1	Kerk
Raadhuisstraat 2	Begeleid wonen
Stationsplein 10	Station
Von Geusauplein 3	Kerk met begraafplaats
Vroenhof 13	Kerk met begraafplaats

Tabel 3.3: Maatschappelijke functies in het plangebied (peildatum augustus 2012)

Ten aanzien van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen in Eijsden kan worden opgemerkt dat uitbreidingen thans niet aan de orde zijn. Het bestaande aanbod aan voorzieningen is grotendeels in overeenstemming met wat verwacht kan worden op grond van het aanwezige draagvlak.

#### DIENSTVERLENING

In het plangebied zijn verder een aantal dienstverlenende bedrijven en instellingen aanwezig. Dit betreft onder andere een drietal consumentverzorgende bedrijven (kapsalons), enkele (para)medische praktijken en een aantal dienstverlenende bedrijven op financieel/juridisch vlak. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van deze verschillende functies. Tevens is aangegeven op welke panden de bestemming 'Dienstverlening' rust, maar thans niet als zodanig in gebruik zijn.

Adres	Functie
Breusterhof (Bakvliet)	Bank
Breusterhof (Bakvliet)	Huisarts
Breusterhof (Bakvliet)	Reisbureau

Breusterhof (Bakvliet)	Tandarts
Breusterstraat 14	Paramedisch centrum
Breusterstraat 56	Apotheek
Cramignonstraat 8	Bank
Diepstraat 11	Kapper
Diepstraat 14	Reclamebureau
J. S. Bachstraat 24	Kapper
Kennedylaan 1	Leegstaand
Kerkstraat 17 a	Drukkerij
Kerkstraat 19	Notaris
Kerkstraat 23	Makelaar
Kerkstraat 27	Ontwerp bureau
Kerkstraat 4	Sportschool / praktijk voor fysiotherapie
Kerkstraat 5	Makelaar
Martin Luther Kingstraat 65	Kapper
Mgr. Nolenstraat 1	Leegstaand
Oude Raadhuis 1	Advocatenkantoor
Oude Raadhuis 10	Huisarts
Oude Raadhuis 2	Kapper
Prins Hendriksstraat 21	Tandarts
Schoolstraat 2	Makelaar
Wilhelminastraat 50	In gebruik als woonhuis
Wilhelminastraat 70	Podologiepraktijk
Wilhelminastraat 78	Huisarts
Wilhelminastraat 86	In gebruik als woonhuis

Tabel 3.4: Dienstverlenende bedrijven en instellingen in het plangebied (peildatum augustus 2012)

#### HORECA

De grootste concentratie aan horecavoorzieningen in Eijsden bevindt zich in de historische dorpskern, en dan met name aan de Diepstraat. Ook rond de Vroenhof en het Von Geusauplein bevinden zich enkele horecabedrijven. In de woonbuurten rondom het historisch centrum zijn enkele cafetaria gelegen. De aanwezige restaurants en café's kunnen in hoofdzaak worden gekwalificeerd als lichte horeca. In de kern zijn geen grootschalige (potentieel overlastgevende) horecazaken aanwezig. De verschillende horecavoorzieningen zijn in het op de volgende pagina opgenomen overzicht weergegeven.

<b>Adres</b>	<b>Functie</b>
Bat 9	Restaurant
Boomkensisstraat 30	Cafetaria
Breusterstraat 21-23	Cultureel centrum
Diepstraat 1	Restaurant
Diepstraat 31	Café
Diepstraat 44	Restaurant
Diepstraat 6	Café
Diepstraat 7	Restaurant
Ir. Rocourstraat 12	Café
Ir. Rocourstraat 20	Café
Kerkstraat 2	Cafetaria
Prins Bernhardstraat 4	Café
Raadhuisstraat 1	Hotel
St. Martinusstraat 5	Café
Stationsplein 2	Restaurant
Vroenhof 1	IJssalon
Vroenhof 6	Hotel (in aanbouw)
Vroenhof 8	Café
Wilhelminastraat 4	Cafetaria
Wilhelminastraat 73	Hotel

Tabel 3.4: aanwezige horecagelegenheden in het plangebied (peildatum augustus 2012)

Het beleid van de gemeente Eijsden - Margraten is voornamelijk gericht op het handhaven van het bestaande voorzieningenniveau. Uitbreiding, in de vorm van nieuwvestiging, van het aanbod van bestaande voorzieningen is in deze bestemmingsplanactualisatie niet aan de orde. De bestaande voorzieningen worden voorzien van een conserverende beheersregeling, waarbij de vigerende rechten worden gehandhaafd.

### **3.8 Bedrijven**

In de gemeente Eijsden - Margraten is een viertal bedrijventerreinen aanwezig, te weten het bedrijventerrein 'Aan de Fremme', het bedrijventerrein 'Eijsden', bedrijventerrein 'Gronsveld' en bedrijventerrein 'Ir. Rocourstraat'. Dit laatste terrein bevindt in de zuidoostelijke hoek van de bebouwde kom van Eijsden, maar is niet gelegen in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Over de invloed van dit terrein op voorliggend bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

Binnen de grenzen van onderhavig bestemmingsplan liggen in de kern Eijsden verspreid tussen de bebouwing nog een relatief groot aantal bedrijven. Het volgende onderscheid wordt tussen deze bedrijven gemaakt:

§ agrarische bedrijven;

§ bedrijven met activiteiten van enige omvang ter plaatse;

§ aan huis verbonden beroepen en bedrijven.

Bedrijven welke op een woonadres administratief gevestigd zijn, maar hun bedrijfsactiviteiten elders ontplooiën worden beschouwd als reguliere woningen.

#### AGRARISCHE BEDRIJVEN

Binnen het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven aanwezig. Dit betreft hoofdzakelijk fruitteeltbedrijven. In onderstaand overzicht zijn de betreffende agrarische bedrijven weergegeven.

Adres	Functie
Breusterstraat 20	Fruитеeltbedrijf
Breusterstraat 42	Fruитеeltbedrijf
Breusterstraat 54	Tuinbouwbedrijf
Caestertstegen 12	Fruитеeltbedrijf
De la Margellelaan 20/20a	Agrarisch bedrijf
Kapelkesstraat 66	Fruитеeltbedrijf
Molenstraat 1	Agrarisch bedrijf
St. Martinusstraat 17	Gemengd agrarisch bedrijf
St. Martinusstraat 8	Fruитеeltbedrijf
Vroenhof 5	Fruитеeltbedrijf

Tabel 3.5 Tabel 3.6: agrarische bedrijven in het plangebied (augustus 2012)

De situering en omvang van de meeste agrarische bedrijven is zodanig dat deze niet als storend worden ervaren. Mede doordat ze van oudsher op deze locaties gevestigd zijn is er ook een zekere mate van gewenning aan deze situatie opgetreden. Te midden van de woonbebouwing zijn agrarische bedrijven aan een aantal beperkingen onderhevig, doordat bijvoorbeeld geurcontouren welke samenhangen met veebezetting en mestopslag, reeds voor een deel de woonomgeving overlappen.

Voor wat betreft de agrarische bedrijven is duidelijk dat de meeste van deze bedrijven gedurende de planperiode gewoon zullen blijven functioneren. Deze bedrijven hebben in voorliggend plan dan ook een positieve bestemming gekregen. Sanering van geurcontouren door middel van verplaatsing van de agrarische bedrijfsactiviteiten zou wellicht wenselijk zijn, maar kan niet worden afgedwongen en is niet haalbaar door het ontbreken van financiële middelen hiervoor. Een mogelijke oplossing voor het reduceren van de geurcontouren is gelegen in de steeds verder verbeterende technieken met betrekking tot geuremissie en mestopslag. In paragraaf 4.7 zal hierop in het kader van het aspect bedrijvigheid en milieuzonering nader worden ingegaan.

Ten aanzien van fruitteeltbedrijven geldt dat bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van boomgaarden doorgaans een vrijwaringszone van 50 meter in acht moet worden in verband met de spuitnevel van gewasbeschermingsmiddelen.

#### BEDRIJVEN MET ACTIVITEITEN VAN ENIGE OMVANG

Met de term 'bedrijven met activiteiten van enige omvang' wordt in het kader van voorliggend bestemmingsplan bedoeld op de verschillende bedrijven die verspreid in de woonomgeving zijn gesitueerd en welke een specifieke planologische regeling behoeven, waarbij aangegeven wordt welke (milieucategorieën van) bedrijven ter plaatse aanvaardbaar worden geacht. De

aard en de omvang van de bedrijfsactiviteiten zijn hierbij bepalend. De milieucategorieën zijn herleid uit de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Op deze relatie wordt in paragraaf 4.7 nader ingegaan. De volgende bedrijven met activiteiten van enige omvang en panden met een bedrijfsbestemming bevinden zich in het plangebied:

Adres	Functie	Cat.
Boomkensisstraat 50	Leegstaand	-
Boomkensisstraat 68a/b	Tegelwerken	-
Emmastraat 25	In gebruik als woonhuis	-
Emmastraat 4	Hovenier	2
Ir. Rocourstraat 1/3	Autobedrijf / benzinstation (geen lpg)	3.2
Kapelkesstraat 11	Import / exportbedrijf	2
Parallelweg 2	Historisch onderzoekscentrum,	2

Tabel 3.6: bedrijven met activiteiten van enige omvang in het plangebied (peildatum augustus 2012)

Uitgangspunt bij onderhavig bestemmingsplan is handhaving van de bestaande situatie en vigerende rechten. Nieuwvestiging van bedrijven in het plangebied is slechts mogelijk op de bestaande locaties. In de bijlage van de planregels is een zogenaamde staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen, gebaseerd op de reeds eerder genoemde VNG publicatie, waarin de verschillende bedrijfstypen zijn opgenomen welke zich op de betreffende locaties mogen vestigen. In verband met de afstemming op de omgeving is de hoogst toegestane categorie bedrijvigheid milieucategorie 2. Bestaande bedrijven welke vallen onder milieucategorie 3 blijven echter toegestaan.

#### AAN HUIS VERBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJVEN

Tot de derde categorie van bedrijven behoren de zogenaamde aan huis verbonden beroepen en bedrijven en de (ambachtelijke) consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten. Dit is bedrijvigheid die in en ondergeschikt aan de woonomgeving wordt uitgeoefend, en veelal zonder problemen in deze omgeving functioneert. Aangezien dit ondergeschikt gebruik door de jurisprudentie wordt toegelaten, is geen specifieke planologische regeling voor dit type bedrijvigheid opgenomen, maar wordt deze gereguleerd in de woonbestemming. Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid (zoals bijvoorbeeld een kapsalon of nagelstudio aan huis) is binnen de bestemming 'Wonen' middels een ontheffing toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en geen toename van overlast voor de omgeving volgt.

### 3.9 Infrastructuur, verkeer en parkeren

#### INFRASTRUCTUUR

De externe ontsluiting van Eijsden verloopt met name via de A2. De toevoerwegen hier naar toe zijn de Groenstraat, Emmastraat, Boomkensisstraat, Ir Rocoursstraat en de Pisartlaan. Deze wegen vormen de belangrijkste externe ontsluitingswegen voor Eijsden. Ondanks het doorgaande karakter van de betreffende wegen blijft de hoeveelheid verkeer hierop beperkt. De interne ontsluiting van de kern verloopt met name via de Emmastraat, Prins Hendrikstraat, Prins Bernardstraat, Kerkstraat, Stiegel, Breusterstraat en Martin Luther Kingstraat. De overige straten, waaraan hoofdzakelijk woonbebouwing is gelegen, komen direct op de lokale ontsluitingswegen uit. In hoofdlijnen kan gesteld worden dat de ontsluiting van het bebouwd gebied momenteel voldoet. Structurele uitbreiding van de wegenstructuur voor gemotoriseerd verkeer is niet aan de orde. Aanpassing van infrastructuur qua omvang of uitrusting (herinrichting) en nieuwe ontwikkelingen kunnen veelal op eenvoudige wijze binnen het bestaande ruimtebeslag worden gerealiseerd.

Het openbaar vervoer is in Eijsden verzorgd via een busverbinding tussen Maastricht en Eijsden. De haltes zijn daarbij zodanig gesitueerd dat hiermee de hele kom Eijsden bediend wordt. Daarnaast doorsnijdt de spoorlijn Maastricht - Visé de kern Eijsden. Ten behoeve van een veilige afwikkeling van de railverkeerstream op de spoorlijn die dwars door het plangebied loopt, moet conform de Spoorwegenwet (artikelen 19 t/m 21) langs spoorwegen een bebouwingsvrije afstand worden aangehouden van 8 meter. Waar de spoorlijn een bocht maakt moet aan de binnenzijde van de bocht een bebouwingsvrije afstand van 20 meter worden aangehouden. De bebouwingsvrije zone langs het spoor (zijnde 3 + 8 meter uit de as van de buitenste spoorlijn) is in de verbeelding ingetekend als 'vrijwaringszone - spoor'.

#### BEREIKBAARHEIDS- EN MOBILITEITSPROFIEL

Het bereikbaarheidsprofiel van de kern Eijsden kan als volgt worden getypeerd: voor de auto is er een goede ontsluiting ten opzichte van de lokale en nationale hoofdwegenstructuur. Parkeervoorzieningen zijn niet overal in voldoende mate aanwezig. Met name in de historische dorpskern zijn de parkeervoorzieningen een aandachtspunt bij het behoud van een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Ten aanzien van het langzaam verkeer kan worden opgemerkt dat als gevolg van de korte afstanden tot de verschillende voorzieningen in de kern een goede lokale ontsluiting bestaat. De langzaam verkeersstructuur is met het oog op recreatief gebruik (ook richting buitengebied) wel voor verbetering vatbaar. De bereikbaarheid via het openbaar vervoer is middels een busverbinding Eijsden - Maastricht redelijk te noemen.

Voor wat betreft het mobiliteitsprofiel van de kern Eijsden kan worden opgemerkt dat het plangebied hoofdzakelijk een woonfunctie vervult. Dit impliceert dat verkeersbewegingen worden gegenereerd als gevolg van normale functionele relaties zoals werken en winkelen. Door het verbeteren van de langzaam verkeersstructuur kan, gelet op de relatieve nabijheid van de verschillende voorzieningen, een belangrijk deel hiervan voor rekening komen van het langzaam verkeer. Middels dit bestemmingsplan worden geen relevante nieuwe verkeersintensieve ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De beoogde woningbouwontwikkelingen ter plaatse van de inbreidingslocaties 't Veldje en Marathon kunnen in principe worden aangemerkt als vervangende nieuwbouw. In het verleden waren hier reeds functies (woningen en een sporthal) aanwezig met een vergelijkbare of zelfs zwaardere verkeersproductie. De invloed van de herontwikkeling van deze locaties op het verkeersbeeld in de ontsluitende en omliggende straten zal derhalve marginaal zijn. Ten oosten van het plangebied bevindt zich het plan 'Nieuw Poelveld', een woonwijk welke thans tot ontwikkeling wordt gebracht. In deze wijk zullen in de komende planperiode maximaal 650 woningen worden gerealiseerd. Deze geplande nieuwbouwontwikkelingen zullen, gezien hun omvang en ligging, geen grote gevolgen hebben voor het mobiliteitsprofiel van Eijsden. Ten aanzien van de hiermee samenhangende verplaatsingsbehoefte bij een licht groeiend inwonertal in de kern kan geconcludeerd worden dat de effecten hiervan eveneens marginaal zullen zijn op de te verwachten verkeersverplaatsingen.

Voor de komende planperiode zal de bestaande situatie met betrekking tot de verkeersstructuur voor gemotoriseerd verkeer worden gehandhaafd. Wel zullen op verschillende locaties conform het verkeersveiligheidsplan verbeteringen aan de weginrichting plaatsvinden ten behoeve van de verkeersveiligheid, integrale toegankelijkheid en sociale veiligheid.

#### PARKEREN

In het beschermd dorpsgezicht vraagt de parkeersituatie aandacht qua aantal parkeerplaatsen en instandhouding van een attractieve openbare ruimte. Bij herinrichtings situaties zal integraal naar een oplossing gezocht moeten worden, die zowel kwalitatief als kwantitatief voldoet. Aan de meeste infrastructuur kan tevens een verblijfsfunctie worden toegekend. Op niet alle plaatsen voldoet de weginrichting aan de huidige inrichtingsprincipes voor verblijfsgebieden. Het bestemmingsplan verzet zich dan ook niet tegen de mogelijkheden voor herinrichting van wegen zoals dat aan de orde kan komen wanneer tot vervanging of onderhoud van bestrating of riolering wordt overgegaan. Zoals in hoofdstuk 2 reeds is aangegeven, is in dit bestemmingsplan de verkeersbestemming ruim opgezet, ten einde eventuele reconstructies en herinrichtingen zo goed mogelijk uit te kunnen voeren.

Ten aanzien van (nieuwe) ruimtelijke initiatieven wordt opgemerkt dat bij gebruikmaking van de binnenplanse flexibiliteitsmogelijkheden (zoals wijzigings of afwijkingsbevoegdheden) voldaan moet worden aan de geldende parkeernormen. Ten aanzien van het aantal te hanteren parkeerplaatsen kunnen de parkeerkencijfers uit de CROW publicatie 270 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' (ASVV 2004) als leidraad worden genomen.

Naast voorliggend bestemmingsplan schrijft ook de gemeentelijke bouwverordening voor dat indien de omvang of bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw of op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen dient derhalve tevens op grond van de bouwverordening nadrukkelijk met dit aspect rekening gehouden te worden. Gezamenlijk vormen het voorliggend bestemmingsplan en de gemeentelijke bouwverordening een afdoende instrumentarium om een zorgvuldig en effectief parkeerbeleid te kunnen voeren.

### 3.10 Water

In het plangebied is zijn twee oppervlaktewateren aanwezig, te weten de rivieren de Maas en de Voer. De Maas loopt langs de oostelijke grens van het plangebied. Een groot deel van het plangebied gelegen binnen het stroomvoerend regime van deze rivier. In paragraaf 2.4.5 is aangegeven dat op grond van de Waterwet en de Beleidslijn grote rivieren ter plaatse van het stroomvoerend regime het watervergunningstelsel van toepassing is. Een klein deel van het rivierbed gelegen in het plangebied is vrijgesteld van de vergunningplicht op grond van de Waterwet (de vroegere zogenaamde art. 2a Wbr gebieden).

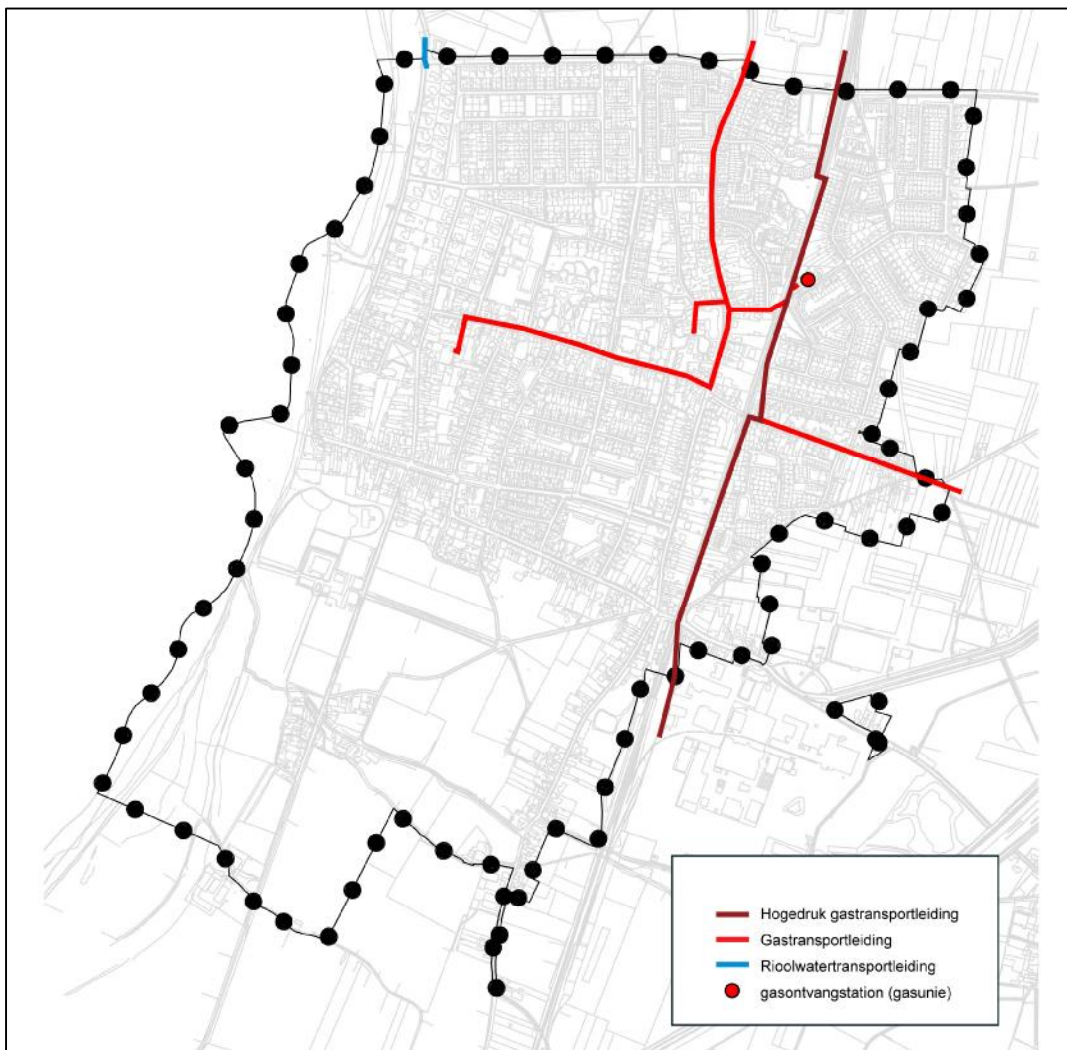
Het riviertje de Voer is een primaire watergang in de zin van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Op deze watergang en de aangrenzende gronden zijn naast de regels van dit bestemmingsplan tevens de voorschriften van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing. In de paragrafen 2.4 en 4.6 wordt dieper ingegaan op de relatie tussen de verschillende wateraspecten en voorliggend bestemmingsplan.

### 3.11 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Eijsden is op een adequate wijze aangesloten op de moderne nutsvoorzieningen. Dit gaat uiteraard gepaard met een eigen infrastructuur van bovengrondse en ondergrondse leidingen en voorzieningen. In het plangebied zijn een aantal planologisch te beschermen hoofdleidingen en technische voorzieningen aanwezig:

Beheerder	Betreft	Vrijwaringszones ivm beheer en/of veiligheid
Gasunie	Hogedruk gastransportleiding	2 x 4 meter
Gasunie	Gastransportleidingen	2 x 4 meter
Gasunie	Gasontvangststation	15 meter tot gevoelige bebouwing
Waterschapsbedrijf Limburg (WBL)	Rioolwatertransportleiding	2 x 2,5 m

Tabel 3.6: Planologisch te beschermen leidingen in het plangebied



Figuur 3.17 : Ligging hoofdleidingen in het plangebied

In voorliggend bestemmingsplan is middels dubbelbestemmingen en / of vrijwaringszones rekening gehouden met de belangen van de verschillende leidingenbeheerders. In paragraaf 5 van hoofdstuk 4 zal nader worden ingegaan op het aspect externe veiligheid in relatie tot de aanwezigheid van de hogedruk gastransportleiding van de Gasunie.

### 3.12 Groen en recreatie

#### GROEN

Binnen de bebouwde kom van Eijsden blijft de hoeveelheid groen beperkt tot enkele plantsoenen, vormen van blokgroen en bomenrijen. Een structurele groenstructuur ontbreekt. Door bestaande en eventueel nieuwe groenelementen middels openbaar groen met elkaar te verbinden kan binnen de bebouwde kom een samenhangende groenstructuur wel worden gerealiseerd. Mogelijkheden daartoe door middel van realisering van netwerken met voetgangerscircuits en speelvoorzieningen voor de jeugd zullen ontwikkeld moeten worden wanneer herinrichting van openbare wegen/gebied actueel wordt. De groenstructuur kan voor een groot deel meer vorm gegeven worden door middel van aankleding met bomen en onderbeplanting, ter verkrijging van een sluitend netwerk.

De afstand tot het buitengebied is vanaf iedere plek in de bebouwde kom gering. Hierdoor is vanuit de woonomgeving voor de bewoners toch overal groen bereikbaar (het buitengebied in de functie van uitloopgebied). Van belang is derhalve de afstemming tussen de bebouwde



kom en het buitengebied. Op een aantal plaatsen, zoals richting Maas en het agrarisch gebied Laag en Hoog Caestert, vormt de overgang bebouwde kom - buitengebied reeds een belangrijke waarde.

Het (hoofdzakelijk) agrarisch gebied rondom de buurtschappen Laag en Hoog Caestert is eveneens binnen het plangebied gelegen. Het fraaie, tot landgoed gekwalificeerde gebied rond het kasteel vormt hier een bijzonder element. Dit gebied herbergt veel kwaliteit in visuele zin. Een ander bijzonder aspect van dit gebied zijn de hier en aan de rand van de bebouwde kom aanwezige hoogstamboomgaarden. Deze vervullen nog steeds een economische functie, gelet op het aantal fruittelers onder de agrarische bedrijven. De hoogstamboomgaarden zijn echter ook van cultuurhistorisch belang als traditionele vorm van fruitteelt. Ze dragen bij aan het karakteristieke landschapsbeeld van Zuid-Limburg. Als zodanig behoeven ze dan ook specifieke bescherming op bestemmingsplanniveau (conform de vigerende bestemmingsplannen Eijsden en Buitengebied). In de planregels is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, waarbij een omgevingsvergunning verplicht wordt gesteld voor het kappen van hoogstamboomgaarden.



Figuur 3.18 : groenstructuren in het plangebied

Het riviertje de Voer stroomt in oost westelijke richting door het zuidelijk deel van het plangebied. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 zijn dit riviertje en haar oevers gelegen binnen de Provinciale Ontwikkelingszone Groen. In het huidige bestemmingsplan 'Eijsden' is ten aanzien van de Voerdal-zone een regeling opgenomen waarbij de inpasbaarheid van kleinschalige nieuwe ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de hoge landschappelijke waarden binnen deze zone. De ontwikkeling van perceelrandbeplanting (houtwallen, heggen, graften) dient te worden bevorderd. Waar mogelijk wordt verdere extensivering van het agrarisch grondgebruik voorgestaan. Ontwikkelingen op grotere schaal zijn ongewenst. Dit beleid wordt in voorliggend bestemmingsplan gecontinueerd.

## RECREATIE

Binnen de kern Eijsden zijn een aantal recreatieve voorzieningen aanwezig. Hierbij kan gedacht worden aan de oude historische dorpskern, het landgoed Eijsden, speelvoorzieningen, sportvoorzieningen en fietsroutes. Als onderdeel van een totaal toeristisch recreatief profiel voor de gehele gemeente kan een stedelijk recreatieve structuur ontwikkeld worden. Daarbij kan bijvoorbeeld worden ingezet op een herinrichting en routing gericht op rustige recreatie. Binnen de kern Eijsden zijn daarvoor een aantal knooppunten voorhanden, zoals het kasteel en omliggende landgoed, de Maas en de historische dorpskern.

De vestiging van een bed and breakfast gelegenheid is onder voorwaarden mogelijk. Zo dienen de activiteiten qua economische bedrijfsomvang, inkomen en ruimtegebruik ondergeschikt zijn aan de woonfunctie, en mogen de activiteiten niet leiden tot hinder of belemmeringen voor omliggende bedrijven of woningen.

In het door de gemeente op 6 augustus 1996 vastgestelde Besluit op de Openluchtrecreatie is het beleid ten aanzien van het kamperen binnen de gemeentegrenzen vastgelegd. Voor wat betreft het kleinschalig kamperen is hierin geregeld dat dit mogelijk is bij agrarische bedrijven. Binnen de bebouwde kom wordt dit echter niet wenselijk geacht en wordt daarom ook uitgesloten in de betreffende planregels.

## 4 RANDVOORWAARDEN / ONDERZOEK

### 4.1 Inleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met (externe) factoren die van invloed kunnen zijn op het plangebied en de hier aanwezige functies. Anderzijds kunnen de in het plangebied aanwezige functies ook gevolgen hebben voor de omgeving. Ten einde in het kader van een goede ruimtelijke ordening een verantwoorde afweging te kunnen maken worden in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit beschouwd. Daarnaast is gekeken naar de gevolgen van voorliggend plan voor de waterhuishouding en de eventueel in en rond het plangebied aanwezige ecologische waarden.

### 4.2 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 de vaststelling van een bestemmingsplan moet verder voldoende duidelijk zijn dat de bodem van het plangebied geschikt is voor de aanwezige / beoogde functies. 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.

Voor een aantal in het plangebied gelegen locaties is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd:

LOCATIE DREKKESTEEG ONG (NUMMERS 644 EN 5519, SECTIE D, GEMEENTE EIJSDEN)

In vergelijking met het bestemmingsplan Eijsden uit 2000 is aan de Drekkesteeg een directe bouwtitel verdwenen, en wordt thans één indirecte bouwtitel gewijzigd in een directe bouwtitel. Door Novaflow milieuadvies is ter plaatse van de toekomstige woonkavel een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 uitgevoerd (13-6-2012, ENV12054-11). Uit dit onderzoek is gebleken dat de milieukundige kwaliteit van de bodem geen verdere randvoorwaarde vormt ten aanzien van het beoogde gebruik van de grond.

LOCATIE WILHELMINASTRAAT ONG (NUMMERS 4490 EN 4491, SECTIE D, GEMEENTE EIJSDEN)

Conform de zogenaamde ijzeren planvoorraad van het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt aan de locatie Wilhelminastraat ong. in onderhavig bestemmingsplan een directe bouwtitel toegekend. Door CSO is ter plaatse van de toekomstige woonkavel een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 uitgevoerd (9-2-2011, 11B220). In het kader van een aangetroffen verontreiniging met zink is een saneringsnoodzaak vastgesteld. Per brief van 19 juli 2012 heeft de provincie akkoord gegeven op de ingediende BUS(Besluit uniforme saneringen)-melding. De bodem ter plaatse van deze woonkavel zal worden gesaneerd. Daarna zal de milieukundige kwaliteit van de bodem geen verdere randvoorwaarde vormen ten aanzien van het beoogde gebruik van de grond.

CENTRUMPLAN EISDEN - DEELGEBIED 'T VELDJE

In juni 2009 is het voorontwerp bestemmingsplan centrumplan Eijsden, deelgebied Veldje ter inzage gelegd. Voor wat betreft het aspect bodem is hierin opgenomen dat ter plaatse bodemonderzoek is uitgevoerd in 2005 (CSO, 19-9-2005, 05.RB158). Dit onderzoek is geactualiseerd in 2008 (DHV 9-5-2008, LI20081668) en 2009 (DHV, 29-5-2009). Hieruit blijkt

dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging die past binnen het beeld van bodemverontreiniging in de kern Eijsden (met uitzondering van een tweetal locaties). Hiervoor dient een deelsaneringsplan opgesteld te worden.

In het deelsaneringsplan dat in 2009 is ingediend bij de Provincie Limburg is aangegeven dat ter plaatse van de oostzijde van 't Veldje een verontreinigingsspot verwijderd dient te worden en dat voor het overige deel van het plangebied niet meer grond dan noodzakelijk voor de uitvoering van het plan afgevoerd hoeft te worden. Na sanering bestaat er geen belemmering meer voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

In de tussenliggende periode tussen 2009 en nu zijn door allerlei ontwikkelingen de definitieve plannen gewijzigd waardoor de oostelijk flat (daar waar de verontreinigingsspot gesaneerd moest worden) niet zal worden gesloopt. Hierdoor bestaat geen saneringsnoodzaak meer voor deze locatie. Naar aanleiding van deze inzichten dient er een wijziging op het saneringsplan ingediend te worden bij de Provincie Limburg.

#### CENTRUMPLAN EIJSDEN - DEELGEBIED MARATHON

Het deelgebied uitbreiding Marathon is gelegen in het deelgebied wonen overig Eijsden na 1970 van de bodembeheernota Eijsden-Margraten 2012, waarbij de bodemkwaliteitsklasse van de bovengrond is vastgesteld op Industrie. De ondergrond heeft een bodemkwaliteitsklasse AW2000. Op basis van deze gegevens kan gesteld worden er naar alle waarschijnlijkheid geen sprake is van een ernstig verontreinigde locatie en dat het bodemonderzoek ter plaatse uitgesteld kan worden tot het tijdstip dat een uitgewerkt bouwplan voorhanden is.

### 4.3 Geluid

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

#### (SPOOR)WEGVERKEERSLAWAAI

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 (deels) gelegen binnen het invloedsgebied van de volgende gezoneerde op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde (spoor)wegen:

Weg	Maximum snelheid	Invloedsgebied
A2	120 km/uur	400 m
Groenstraat	50 km/uur	200 m
Emmastraat / Prins Hendrikstraat	50 km/uur (deels)	200 m

Spoorweg	Invloedsgebied
Maastricht - Visé (traject 870 Regeling zonekaart spoorwegen)	400 m

Tabel 4.1: gezoneerde (spoor)wegen in en rond het plangebied

In voorliggend bestemmingsplan is grotendeels sprake van een vastlegging van de bestaande situatie en aanwezige functies. Behoudens het deelgebied 't Veldje van het Centrumplan Eijsden zijn er binnen de hierboven genoemde zones geen nieuwe geluidgevoelige functies voorzien. Deelgebied 't Veldje van het Centrumplan Eijsden ligt binnen de zones van de Emma Straat / Prins Hendrikstraat en de spoorlijn Maastricht - Visé. Met het oog op de ontwikkeling van het deelgebied 't Veldje is in 2009 door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs een akoestisch onderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd. Omdat ten tijde van de uitvoering van het onderzoek was voorzien dat de maximumsnelheid in de Prins Hendrikstraat in 2011 zou worden teruggebracht tot 30 km/uur is het wegverkeerslawaai als gevolg van deze weg niet getoetst aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder. Thans is de verlaging van de maximum snelheid ter plaatse van de Prins Hendrikstraat voorzien in 2013. Derhalve kunnen de resultaten van het akoestisch onderzoek nog steeds toepasbaar worden geacht.

Uit de rekenresultaten is gebleken dat de akoestische belasting ter plaatse van het deelgebied 't Veldje als gevolg van de spoorlijn Maastricht - Visé maximaal 45 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde voor spoorwegverkeerslawaai van 55 dB wordt daarmee niet overschreden. Het aspect spoorwegverkeerslawaai vormt daarmee geen verdere randvoorwaarde ten aanzien van deze ontwikkelingslocatie.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt verder dat de gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van de diverse (niet gezoneerde) wegen in de omgeving van het deelgebied 't Veldje maximaal 57 dB bedraagt. Dit betekent dat aanvullende geluidwerende maatregelen aan de gevels van de toekomstige woningen in dit deelgebied dienen te worden genomen om het op grond van het Bouwbesluit voorgeschreven maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen. Deze aanvullende maatregelen moeten bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangegeven. Het verdient aanbeveling dat de berekeningen van de gecumuleerde geluidsbelasting voorafgaand aan de bepaling van de noodzakelijke aanvullende maatregelen worden geactualiseerd.

#### INDUSTRIELAWAAI

Hoofdstuk V van de Wet geluidhinder bepaalt dat rondom industrieterreinen waarop bepaalde krachtens de Wet milieubeheer aangewezen inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (de zogenaamde grote lawaaimakers) een geluidszone moet worden vastgesteld. Deze geluidszone bestaat een gebied rondom het bedrijventerrein waarbuiten door de op het terrein gevestigde inrichtingen gezamenlijk geen hogere geluidsbelasting dan 50 dB(A) op de in de buurt aanwezige gevoelige bestemmingen mogen veroorzaken.

Het plangebied is deels gelegen binnen de geluidscontour van het gezoneerde industrieterrein 'Ir Rocourstraat'. Binnen de zone van dit bedrijventerrein worden op grond van voorliggend plan geen nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De gronden gelegen binnen deze zone zijn aangeduid met de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat binnen deze zone de oprichting van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet is toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van dit verbod, mits de geluidbelasting vanwege het industriellawaai op de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde.

<sup>5</sup> Cauberg Huygen Raadgevende Ingenieurs (april 2009), *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en spoorweglawaai bouwplan 't Veldje te Eijsden (rapportnr. 20090618-02)*. Maastricht.

## 4.4 Luchtkwaliteit

### TOETSING LUCHTKWALITEITSEISEN

In artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden (waaronder het verlenen van omgevingsvergunningen en het vaststellen van bestemmingsplannen) mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

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

### NIET IN BETEKENENDE MATE (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd 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 (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

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

- § 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;
- § 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 PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

### GETALSMATIGE INVULLING NIET IN BETEKENENDE MATE-GRENS

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De 3% grens is als volgt gekwantificeerd:

- § voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen;
- § voor kantoren geldt dat de 3% grens op 100.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 100.000 m<sup>2</sup> kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen.

### TOETSING PLAN AAN LUCHTKWALITEITSEISEN

Middels voorliggend plan wordt grotendeels de bestaande situatie in de kern Eijsden vastgelegd. Gelet op de beperkte verkeersproductie die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan tot gevolg zullen hebben blijft het plan ruim onder de 3% grens van 1.500 woningen, zoals deze is opgenomen in het Besluit NIBM. Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van bepaalde stoffen. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

## 4.5 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' (cRnvg). Voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt. Tevens zal aandacht worden besteed aan (de achtergrond van) de verantwoording van het groepsrisico.

### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. **Binnen de 10-6 /jaar plaatsgebonden risicocontour** (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 / jaar plaatsgebonden risicocontour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

### Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het **invloedsgebied** van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen, ook wel de maximale effectafstand genoemd.

### Verantwoording van het groepsrisico

In het externe veiligheidsbeleid is voor bepaalde situaties een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvg en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10-8 plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kunnen een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform de cRnvg dient bij een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden. De verantwoordingsplicht

vormt in de cRnvg's onderdeel van de zogenaamde risicobenadering, die van toepassing is op een aantal omgevingsbesluiten, welke in de cRnvg's zijn genoemd.

Ook in het kader van voorliggend bestemmingsplan moet het aspect externe veiligheid worden beschouwd. Daarbij is gekeken naar de aanwezigheid van de volgende risicovolle activiteiten:

1. Inrichtingen, welke onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen.
2. Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.
3. Hogedruk aardgasleidingen en K1,K2,K3-vloeistofleidingen.

#### RISICOVOLLE INRICHTINGEN

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 bestemmingsplan is deels gelegen binnen dit invloedsgebied. Het relevante scenario betreft het toxisch scenario (gifwolk).

Daarnaast bevindt zich aan de spoorlijn Maastricht - Visé ter hoogte van de Bellefleur een gasontvangstation (GOS) van de Gasunie, met stationsaanduiding Z-284. Voor het gasontvangstation is onder andere de NEN-norm 1059 'Eisen voor gasdrukregel- en meetstations met een inlaatdruk lager dan 100 bar' van toepassing. De maximale uurafname van het station is  $< 40.000 \text{ m}^3$  per uur. Het activiteitenbesluit bepaalt dat als gevolg hiervan een minimale bebouwingsafstand van 15 meter tot kwetsbare objecten, en 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten moet worden aangehouden. Het gasontvangstation is in het bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf - Gasontvangstation'. De minimale bebouwingsafstand van 15 meter tot kwetsbare objecten is vastgelegd in de 'veiligheidszone - gasontvangstation'. Het invloedsgebied groepsrisico van dit station strekt zich uit over het plangebied. Het relevante scenario betreft het fakkelbrandscenario.

Gelet op bovenstaande dient het groepsrisico als gevolg van beide risicovolle inrichtingen te worden verantwoord.

Aan de Voerstraat 6 (Platanz) is een propaantank met een inhoud van 3000 liter aanwezig. De betreffende inrichting ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Conform de Professionele Risicokaart is het plangebied van onderhavig bestemmingsplan niet gelegen binnen de 10-6 /jaar plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied groepsrisico van deze inrichting. De betreffende inrichting is derhalve niet relevant voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

#### 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.

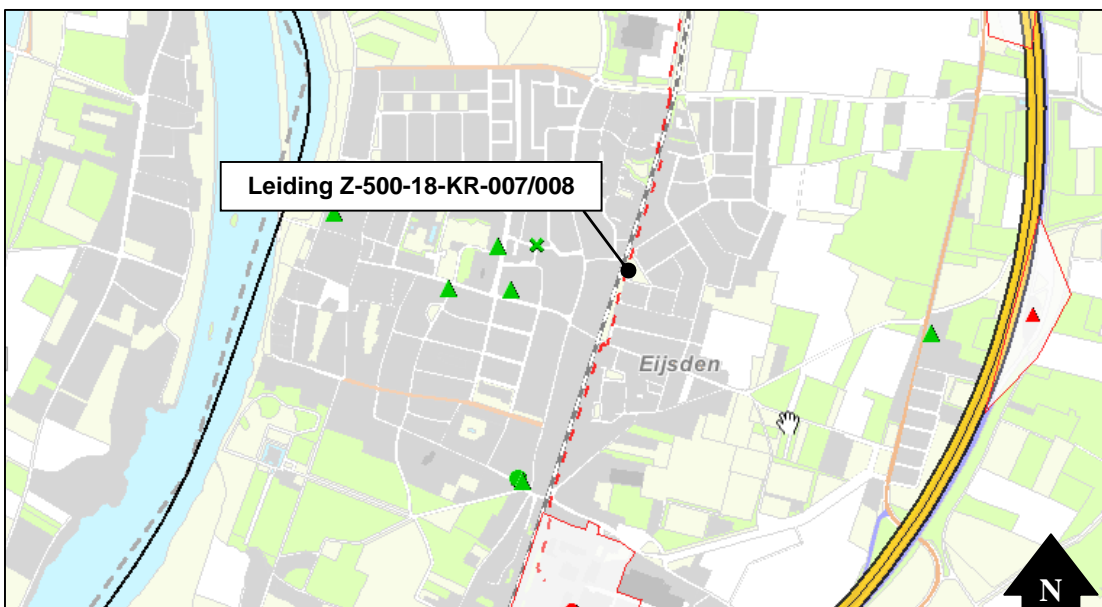
Uit gegevens van de Gasunie blijkt dat de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour van deze leiding in het hart van de leiding ligt. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planvorming.

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. Het relevante scenario betreft het fakkelbrandscenario.



Aan weerszijden van deze gasleiding is een belemmeringstrook aanwezig van 4 meter breed, waarbinnen geen bouwwerkzaamheden zijn toegestaan. Voor uitvoeren van werkzaamheden is een omgevingsvergunning benodigd. De relevante belemmeringstrook is in dit bestemmingsplan vastgelegd in de dubbelbestemming 'Leiding' (zie ook paragraaf 3.11).

In dit 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 4.2: uitsnede Risicokaart Limburg

## TRANSPORTASSEN

### *Basisnet Weg, Water en Spoor*

Momenteel wordt door het Rijk gewerkt aan de invoering van het Basisnet Vervoer gevaarlijke Stoffen. Het doel van het basisnet is het creëren van een duurzaam evenwicht tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid. Via de basisnetten Weg, Water en Spoor zullen er door middel van risicoplafonds grenzen worden gesteld aan het vervoer van gevaarlijke stoffen. Tegelijkertijd zullen grenzen worden gesteld aan de bouwmogelijkheden langs transportassen door het stellen van aanvullende voorschriften in veiligheidszones. Deze regels zullen worden vastgelegd in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Zodra het Btev in werking treedt mogen op grond van een nieuw bestemmingsplan geen 'kwetsbare objecten' meer worden toegelaten binnen een veiligheidszone langs een transportroute. Om te bevorderen dat bij de Basisnetten Weg en Water in de tussenliggende tijd al worden gerespecteerd is in december 2009 de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd met daarin de veiligheidszones van de Basisnetten Weg en Water.

Uit de gegevens van Circulaire en de Risicokaart Limburg blijkt dat over de A2 transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De afstand van het plangebied tot deze transportas bedraagt ca 350 meter. Het plangebied ligt niet binnen de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour van deze transportroute. In de cRnvgs 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.

Uit deze Circulaire 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. Het

invloedsgebied voor het vervoer over de Maas wordt bepaald door de stofcategorie GT3 (toxische stoffen). De grens van het invloedsgebied ligt op 1070 meter uit deze vaarroute. Het invloedsgebied van de betreffende transportroute strekt zich hiermee uit over het plangebied. In de regel is een groepsrisicoberekening ten aanzien van een dergelijke risicobron slechts relevant wanneer de bevolkingsdichtheid in de omgeving van de risicobron hoger is dan 2.250 personen per ha. (enkelzijdig) of 1.500 personen per ha. (dubbelzijdig). Een gemiddelde drukke stadswijk kent een personendichtheid van ca. 120 personen per ha. Hieruit kan worden afgeleid dat het aantal personen per ha. in het plangebied het aantal van 2.250 niet zal benaderen. Het groepsrisico zal de oriëntatiewaarde derhalve niet overschrijden. Het uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse is niet noodzakelijk geacht.

Tot slot vindt (beperkt) transport van gevaarlijke stoffen plaats over de spoorlijn Maastricht - Visé. 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. De relevante scenario's betreffen BLEVE en toxisch scenario (giftige wolk).

In onderhavig bestemmingsplan wordt 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.

#### 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. Korte tijdshalve wordt daarom uitgegaan van de elementen afkomstig uit artikel 13 Bevi.

#### *Risicobronnen en scenario's*

De verantwoording over het groepsrisico vindt plaats vanwege de aanwezigheid van een tweetal inrichtingen en een buisleiding in het plangebied en het transport van gevaarlijke stoffen in en nabij het plangebied. Het plangebied valt (deels) binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen.

#### *De aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied*

Het bestemmingsplan Eijsden bevat kort gezegd de bebouwde kom van Eijsden en heeft vooral een woonfunctie. Verspreid over het plangebied zijn nog lokale dienstverlening, horeca, detailhandel, bedrijvigheid en maatschappelijke functies gelegen. Ten aanzien van deze functies geldt als uitgangspunt dat het bestemmingsplan in beginsel is gericht op het

behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. In het plangebied zijn slechts twee locaties gelegen waar ruimtelijke ontwikkelingen van enige omvang zijn voorzien.

#### *De omvang van het groepsrisico*

Onderhavig bestemmingsplan kent een sterk conserverend karakter. Als gevolg van de herontwikkeling van de deellocaties 't Veldje en Marathon zal het aantal (kwetsbare en beperkt kwetsbare) objecten in vergelijking met de huidige (planologisch-juridische) situatie afnemen: in totaal worden 112 woningen gesloopt in het deelgebied 't Veldje. Hiervoor zullen in het kader van het Centrumplan Eijsden 96 woningen worden opgericht. Van deze 96 woningen zijn 59 woningen geprojecteerd binnen onderhavig bestemmingsplan. De verdeling over de verschillende locaties is als volgt:

- Deelgebied Marathon: 10 woningen
- Deelgebied Veldje: 49 woningen
- Deelgebied Winkelcentrum Breust: (niet gelegen binnen onderhavig bestemmingsplan): 37 woningen.

Daarbij kan tevens worden opgemerkt dat ter plaatse van deelgebied Marathon een beperkt kwetsbaar object (sporthal) is verdwenen. In de her te ontwikkelen deelgebieden zijn geen voorzieningen geprojecteerd ten behoeve van beperkt zelfredzame personen.

De vaststelling van voorliggend bestemmingsplan kent gelet op bovenstaande een marginaal positieve invloed op de hoogte van het groepsrisico in het plangebied. Als gevolg van het vaststellen van het plan verandert de bevolkingsdichtheid dan wel de kans op een calamiteit niet wezenlijk ten opzichte van de situatie van voor dit besluit. Om deze reden wordt het groepsrisico kwalitatief beschouwd en verantwoord.

#### *De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico*

Aangezien onderhavig bestemmingsplan een grotendeels conserverend bestemmingsplan betreft, bestaan er voor de gemeente geen concrete mogelijkheden om bronmaatregelen te treffen. Het schuiven met ruimtelijke elementen, waarbij de grootste personendichtheden van de risicobronnen af worden geprojecteerd, kan veiligheidswinst opleveren. In het kader van voorliggend bestemmingsplan, dat in hoofdzaak een conserverend karakter heeft, is dit echter niet realistisch of haalbaar.

Wel bestaan er verschillende risicobeperkende maatregelen en ontwikkelingen welke voortkomen uit landelijke initiatieven of initiatieven welke buiten de werkingssfeer van het bestemmingsplan zijn gelegen:

- In het kader van het Basisnet spoor wordt een zeer belangrijk scenario (voor wat betreft de bepaling van het groepsrisico) uitgesloten. Door goederentreinen anders samen te stellen zal een warme-BLEVE uitgesloten worden. Dit betekent dat met de invoering van het basisnet een lager groepsrisico vanwege het spoor, dan nu bekend is, zal gelden. Hoewel de spoorlijn een rijksaangelegenheid is, wordt hier in het kader van het basisnet aan risicoreductie gedaan.
- Door de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid buisleidingen zullen de risico's ten gevolge van buisleidingen worden verminderd door het treffen van (kansreducerende) maatregelen. Verder worden voor buisleidingen door het toekennen van een dubbelbestemming met een omgevingsvergunningstelsel boven deze leidingen de kans op graafschade verminderd. Hierdoor is de kans op een calamiteit sterk gereduceerd en daarmee het veiligheidsniveau sterk verhoogd.

#### *De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid in geval van een calamiteit.*

In onderstaande tekst zullen de relevante scenario's zoals aangegeven bij de inventarisatie van de diverse risicobronnen nader worden toegelicht. Per stofcategorie worden de mogelijkheden tot bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschreven. Op hoofdlijnen is een onderscheid te maken in drie soorten effecten op basis van de stoffeigenschappen:

- Gasbrand of -explosies (BLEVE) ten gevolge van een calamiteit met (tot vloeistof verdichte) brandbare gassen;

- Fakkelbranden ten gevolge van de hogedruk aardgas en etheen buisleidingen;
- Toxische gaswolken ten gevolge van een calamiteit met toxische vloeistoffen of toxische gassen. Bij (zeer) giftige vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de (ketel)wagen lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze (zeer) giftige vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat en dezelfde effecten als een gaswolk van giftige gassen. In de rest van de rapportage zullen de effecten van toxische vloeistof en toxische gassen gezamenlijk worden beschreven in het 'toxische scenario'.

### **BLEVE / gasbrand scenario:**

Het maatgevende effect bij een ongeval met een wagen gevuld met brandbaar tot vloeistof verdicht gas is een zogenaamde BLEVE (boiling liquid expanding vapor explosion). Onderscheid wordt gemaakt in het optreden van een zogenaamde 'warme' BLEVE en 'koude' BLEVE.

Een 'warme' BLEVE is een ongevalscenario dat ontstaat door het domino-effect waarbij ten gevolge van een (plas-)brand bij een tankwagen met brandbaar of toxisch gas, de druk in een tankwagen zo hoog oploopt dat deze bezwijkt.

Bij een calamiteit met enkel brandbare gassen is sprake van een zogenaamde 'koude' BLEVE. Dit houdt in dat een tot vloeistof verdicht gas bij instantaan falen onder druk expandeert tot een dampwolk. Indien sprake is van een zogenaamde 'koude' BLEVE, dan vindt een ontsteking van de dampwolk plaats. Er ontstaat dan een vuurbal. De BLEVE geeft zowel een drukgolf als een intense warmtestraling en treedt meteen op bij een calamiteit met een wagon/tank gevuld met brandbare gassen.

#### Mogelijkheden bestrijdbaarheid van een BLEVE:

Belangrijk voor een ongeval met brandbare gassen (in combinatie met brandbare vloeistoffen) is dat de brandweer zo snel mogelijk ter plaatse van de calamiteit is, zodat de gevolgen van de 'warme' BLEVE bestreden kunnen worden. Tussen de calamiteit en de expansie zit, afhankelijk van de staat van de wagen, een tijdsbestek van ongeveer 8 tot 20 minuten, waarbinnen de brandweer de tijd heeft om de wagen te koelen en de druk weggenomen kan worden. De brandweer heeft hier voor langere periode voldoende bluswatercapaciteit voor nodig (primaire, secundaire en eventueel tertiaire bluswatervoorziening). De directe effecten van een 'koude' BLEVE zijn niet te bestrijden, omdat bij een calamiteit met enkel brandbare gassen de wagon meteen expandeert, maar secundaire branden dienen wel betreden te worden.

#### Zelfredzaamheid bij een BLEVE:

Voor personen binnen de 150 meter is vluchten dus de enige optie. Binnen de 150 meter zijn personen (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE.

Op een afstand groter dan 150 meter is schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Verder is het zaak een veilige plek binnen het gebouw op te zoeken buiten het bereik van rondvliegend glas (zoals een toilet of badkamer). Na afloop van de BLEVE dient het gebied ontvlucht te worden om effecten door de secundaire branden te vermijden.

Het beste handelingsperspectief (vluchten of schuilen) voor het overleven van een BLEVE is dus afhankelijk van de afstand tot de calamiteit. Juiste wijze van alarmering is dus van belang.

### **Fakkelbrand scenario**

Voor de hogedruk aardgastransportleiding alsmede de ethyleenbuisleidingen is het maatscenario een (externe) beschadiging waardoor gas vrijkomt dat vervolgens ontsteekt en een fakkelbrand vormt. Bij een fakkelbrand is de warmtestraling maatgevend voor de afstandsbepaling.

#### Mogelijkheden bestrijdbaarheid van een fakkelbrand:

Bij dit scenario liggen de mogelijkheden voor de rampenbestrijding in eerste instantie in het blussen en voorkomen van secundaire branden.

#### Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een fakkelbrand:

Ten aanzien van de buisleidingen geldt dat voor een fakkelbrand de warmtestraling bepalend is voor de meest effectieve strategie voor zelfredzaamheid. Afhankelijk van de warmtestraling die optreedt is tot een bepaalde afstand de fakkelbrand dusdanig intens en instant dat binnen dit gebied geen strategie voor zelfredzaamheid beschikbaar is. Personen buiten dit gebied dienen binnen te blijven en/of dekking te zoeken aan de lizijde van gebouwen.

#### **Toxisch scenario:**

Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de wagen lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxische gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

#### Mogelijkheden bestrijdbaarheid van een toxisch scenario:

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

#### Zelfredzaamheid bij een calamiteit met toxische vloeistoffen en/of gassen:

Bij een calamiteit waarbij giftige stoffen vrijkomen, is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Mensen op grotere afstand van de risicobron kunnen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten. Bij een calamiteit met giftige stoffen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang. Hierbij speelt het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem (WAS: de sirenes) een belangrijke rol om de bewoners te waarschuwen. Voor de zelfredzaamheid speelt communicatie een cruciale rol. Mensen moeten weten wat ze moeten doen in geval van een calamiteit. In de communicatieve sfeer kan dan ook een verbetering worden behaald.

#### De mogelijkheden van personen die zich in het invloedsgebied van de risicobron bevinden om zichzelf in veiligheid te brengen

De mate van succes van zelfredzaamheid hangt van twee aspecten af:

- § de mogelijkheid om slachtoffers te voorkomen, gezien het maatgevende scenario, en;
- § of het gebied voldoende ingericht is om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren.

Ter plaatse van de nog resterende bouwtitels en de ontwikkelingslocaties 't Veldje en Marathon mogen hoofdzakelijk grondgebonden woningen in twee bouwlagen worden opgericht. Op ontwikkelingslocatie 't Veldje is in één bouwvlak de realisatie van een woongebouw in 3 bouwlagen toegestaan. In het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk zelfredzame personen. Het plangebied is verder goed ontsloten (vluchtwegen). Daarnaast zijn er voldoende objecten in het plangebied aanwezig om te schuilen. In het plangebied is één verzorgingstehuis gelegen: dit betreft zorgcentrum De Bron aan de Prins Hendrikstraat. Het zorgcentrum, evenals de meeste overige functies ten behoeve van beperkt zelfredzame personen, is gelegen buiten het 100% letaliteitsgebied van de diverse risicobronnen. In het plangebied is één verzorgingstehuis gelegen Slechts ter plaatse van de Wilhelminastraat 75 bevindt zich op een afstand van ca. 100 meter tot de spoorlijn Maastricht-Visé een kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang. In geval van een dreigende BLEVE is het ontvluchten van de directe omgeving (>150 m) en vervolgens schuilen de beste optie.

*Advies Brandweer Zuid-Limburg*

Gelet op de ligging van het plangebied nabij voornoemde risicobronnen is voorliggend bestemmingsplan ter advies aangeboden bij de Brandweer Zuid-Limburg. In haar advies heeft de brandweer onder andere aangegeven dat er enkele dekkingsgaten in de dekkingsgraad van brandkranen in Eijsden bestaan. Dit betekent dat de primaire bluswatervoorzieningen zou kunnen worden uitgebreid. De bluscapaciteit per primaire bluswatervoorziening is voldoende.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat een tweezijdige ontsluiting dient te worden gegarandeerd: een willekeurig adres moet via twee onafhankelijke routes bereikbaar zijn. Hierdoor kan de brandweer een ongeval altijd bovenwinds benaderen. In het brandweeradvies is aangegeven aan welke specifieke maten en kenmerken een dergelijke route dient te voldoen. Bij de herontwikkeling van de deellocaties 't Veldje en Marathon wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Tot slot worden enkele aanbevelingen gedaan met betrekking tot mogelijke effectbeperkende maatregelen en maatregelen ten behoeve van het vergroten van de zelfredzaamheid bij nieuwe ontwikkelingen. Bij de ontwikkeling van de deelgebieden 't Veldje en Marathon zullen deze aanbevelingen waar mogelijk in acht worden genomen.

#### *Resumé verantwoording groepsrisico*

De vaststelling van onderhavig bestemmingsplan kent een marginale invloed op het veiligheidsbeeld in de kern Eijsden. Als gevolg van de ontwikkeling en invoering van nieuwe landelijke regelgeving op het gebied van externe veiligheid wordt het bestaande veiligheidsbeeld wel verbeterd. Hiermee wordt voorliggend bestemmingsplan voldoende verantwoord geacht.

## **4.6 Waterhuishouding**

### **WATEROVERLEG**

Artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in de toelichting van bestemmingsplannen dient te worden beschreven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Onderhavige paragraaf behelst deze beschrijving. Bij vaststelling van voorliggend plan is met name de wijze waarop wordt omgegaan met het regenwater dat in het plangebied valt van belang. Daarnaast wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de bodemopbouw van het plangebied, de geohydrologische situatie ter plaatse, de aanwezigheid van bodemverontreinigingen, de aanwezigheid van waterlopen, en de gevolgen die beoogde planontwikkeling hierop mogelijk heeft.

Het plan is op 25 november 2010 aangemeld bij het Waterschap Roer en Overmaas ter verkrijging van een pre-wateradvies. Per brief d.d. 3 februari 2011 heeft het Waterschap een pre-wateradvies afgegeven. In dit pre-wateradvies is onder andere opgemerkt dat de ligging van de primaire wateren Voer en Afslagtak Zaagmolen, de waterkering Eijsden en de rioolwatertransportleiding Eijsden - Oost Maarland nog niet correct op de planverbeelding waren weergegeven. Daarnaast is verzocht het inundatiegebied van de Voer en de nieuwe maatgevende normen ten behoeve van de dimensionering van waterhuishoudkundige voorzieningen in het bestemmingsplan op te nemen. De plantoelichting, planverbeelding en planregels zijn naar aanleiding van het pre-wateradvies van het Waterschap Roer en Overmaas aangepast.

Gelet op de aanwezigheid van de rivier de Maas in het plangebied is het plan tevens ter verkrijging van een préwateradvies aangeboden bij Rijkswaterstaat. Per brief d.d. 24 januari 2011 heeft Rijkswaterstaat een pre-wateradvies afgegeven. Hierin is onder andere aangegeven dat het Nationaal Waterplan als structuurvisie in de beleidsmatige toelichting op voorliggend plan dient te worden benoemd. Daarnaast vloeien er uit de Kaderrichtlijn Water en de Beleidsregels grote rivieren randvoorwaarden voort welke zijn vertaald in het plan. Ook naar aanleiding van het pre-wateradvies van Rijkswaterschap zijn de plantoelichting, planverbeelding en planregels van dit bestemmingsplan aangepast.

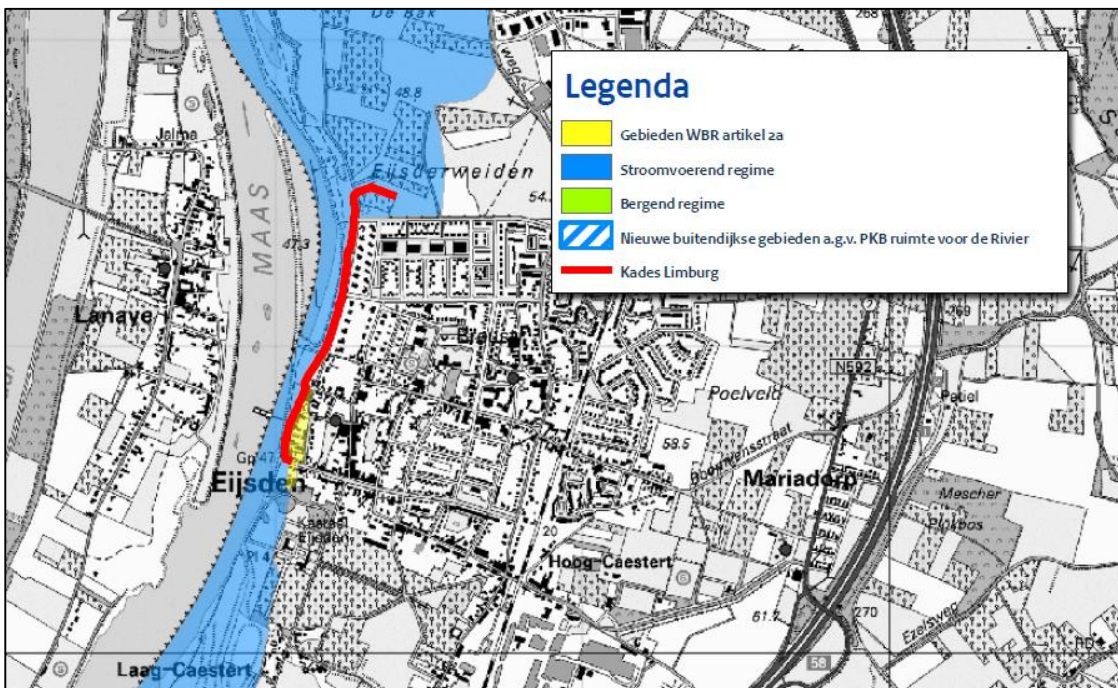




## OPPERVLAKTEWATER

### De Maas

De westelijke grens van het plangebied ligt grotendeels in de rivier de Maas. Zoals in paragraaf 2.4.6 is aangegeven betreft dit voor een groot deel het stroomvoerend regime van de Maas. Onder het stroomvoerend regime (blauw) zijn enkel zogenaamde riviergebonden activiteiten toegestaan. De lijst met dit type activiteiten is beperkt en limitatief. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan activiteiten als de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken of de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- of recreatievaart. In het westelijk deel van het plangebied, langs de oostelijke oever van de Maas, ligt een gebied dat valt onder het stroomvoerend regime van deze rivier. Dit gebied is in het bestemmingsplan gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed', waarmee de belangen die de Waterwet beoogd te beschermen worden geborgd.



Figuur 4.4 : uitsnede kaartblad 002 Kaartenatlas beleidsregels grote rivieren

Bij de gebieden waarop Wbr artikel 2a van toepassing was, hoeft niet te worden getoetst aan de Beleidslijn grote rivieren. Dit zijn gebieden die weliswaar deel uitmaken van het rivierbed, maar waar geen vergunningplicht inzake de Waterwet op rust. Zoals aangegeven gebeurt bouwen in deze gebieden echter op eigen risico. Het Rijk, provincie en gemeenten kunnen in deze gebieden niet aansprakelijk worden gesteld voor schade als gevolg van overstromingen.

Uit de POL kaart Blauwe Waarden (4c) blijkt verder dat het plangebied deels is gelegen binnen de aanduiding Veerkrachtig Watersysteem Maas: ontwikkelingen op Rijksniveau ten aanzien van de Maas, zoals op basis van de vroegere Wet op de Waterkering of het Besluit Rijksrivieren (welke beiden zijn komen te vervallen met de inwerkingtreding van de Waterwet) dienen door te werken in het provinciaal beleid. Uitgangspunt hierbij is dat deze ontwikkelingen inpasbaar moeten zijn binnen de op de Blauwe waarden kaart aangegeven contour van het rivierbed van het Veerkrachtig watersysteem Maas.

### De Voer

De Voer doorkruist het plangebied in oost - westelijke richting. De Voer kan worden aangemerkt als een primair water in de zin van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Daarnaast is de Voer op het kaartblad Ecologie van de Wateratlas van het waterschap aangewezen als een beek met een specifieke ecologische functie. In de paragrafen 2.4 en 4.9 zijn deze aspecten nader toegelicht. De waterstaatkundige en



ecologische kenmerken van de voer worden in dit bestemmingsplan beschermd door de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterlopen' en 'Waarde - Ecologie'

## HEMELWATER

Bij nieuwbouwprojecten en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van het riool (droogweerafvoer). De provincie Limburg, de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas, en Rijkswaterstaat hebben hiertoe een voorkeurstabel afkoppeling opgesteld. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'<sup>6</sup>. Op basis van deze brochure kan bepaald worden hoeveel en op welke manier regenwater op een verantwoorde wijze van de riolering afgekoppeld kan worden en afgevoerd kan worden naar beek en bodem. Bij het afkoppelen van regenwater wordt erop gelet dat hemelwater schoon blijft en dat regenwater dat licht verontreinigd is, gezuiverd wordt. Het uitgangspunt is om al het verharde oppervlak af te koppelen. De waterbeheerders hanteren ten aanzien van de afkoppeltechnieken de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen, afvoeren (conform het Waterbeheer 21e eeuw). Het Waterschap Roer en Overmaas hanteert hierbij de eis dat bij nieuwbouwprojecten of nieuwe werken in principe infiltratie of retentievoorzieningen moeten worden aangelegd die een bui t=25 (35 mm in 45 minuten) kunnen bergen. Daarbij is van belang dat de voorzieningen binnen 24 uur weer beschikbaar zijn voor een nieuwe maatgevende bui. Bij nieuwbouwprojecten of nieuwe werken dient het terrein zodanig te worden ingericht dat als gevolg van een bui groter van t=25 geen overlast zal veroorzaken op naburige percelen en in naburige gebouwen.

Het plangebied voert momenteel grotendeels af op het rioolstelsel van de kern Eijsden. De opvang en afvoer van regenwater blijft, als gevolg van het beheersmatige en conserverende karakter van voorliggend plan, in beginsel ongewijzigd. Bij de nieuwbouwprojecten 't Veldje en Marathon het regenwater worden afgekoppeld van het gemengde stelsel. In de civieltechnische planvorming van deze projecten dient met bovengenoemde uitgangspunten van het Waterschap rekening te worden gehouden. Bij het verlenen van individuele omgevingsvergunningen voor particuliere bouwplannen kunnen op grond van het Bouwbesluit en de Gemeentelijke Bouwverordening eisen worden gesteld aan de wijze waarop bij nieuwe bouwplannen wordt omgegaan met de opvang en infiltratie van hemelwater. Middels deze eisen kan concreet invulling worden gegeven aan de trits 'vasthouden–bergen–afvoeren'. Daarbij dient wel van te voren worden vastgesteld dat de kwaliteit van de bodem ter plaatse voldoende is om te kunnen infiltreren.

Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de constructie van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik worden gemaakt van uitlopende materialen zoals zink of lood. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

## 4.7 Milieuzonering – invloed bedrijvigheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals bijvoorbeeld woningen):

- § ter plaatse van deze gevoelige functies een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- § rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieurimte van de betreffende bedrijven.

Een (buitenwettelijk) toetsingskader voor milieuzonering wordt geboden door de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>7</sup> van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Op basis van deze uitgave kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven beperkend zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving van deze bedrijven.

<sup>6</sup> Provincie Limburg, e.a. (2006), *Regenwater schoon naar Beek en Bodem*. Maastricht.

<sup>7</sup> VNG (juni 2009), *Bedrijven en milieuzonering*. Den Haag.

In deze uitgave zijn per (milieu)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd welke kunnen worden aangehouden ten einde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken. In paragraaf 3.8 is aangegeven dat in het plangebied 1 bedrijf aanwezig is dat gerekend kan worden tot milieucategorie 3.2. Ten aanzien van dit type bedrijvigheid wordt (in een rustige woonwijk) een richtafstand van 100 meter tot gevoelige bebouwing aangehouden. Aan deze afstand wordt in de huidige situatie niet voldaan. In de praktijk leidt de aanwezigheid van dit bedrijf echter niet of nauwelijks tot overlast.

Een wettelijk kader kan onder wordt gevormd door geluidszones op grond van de Wet geluidhinder en de afstandseisen op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. In paragrafen 4.3 en 4.5 zijn de randvoorwaarden als gevolg van deze regelingen voor voorliggend plan reeds toegelicht. Daarnaast kunnen op basis van de Wet geurhinder en veehouderij, of op basis van individuele milieuvergunningen afstandseisen gelden met betrekking tot gevoelige bestemmingen. Hieruit volgen geen consequenties voor onderhavig bestemmingsplan.

## 4.8 Overige zoneringen

Buiten de reeds genoemde geluidzone, geurcontouren, spuitniveaus, afstanden met betrekking tot leidingen en nutsvoorzieningen en beschermingszones van watergangen en het bouwbeleid met betrekking tot het winterbed van de Maas, dient nog rekening gehouden te worden met de afstand van woonbebouwing tot begraafplaatsen, het in acht te nemen rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat en bepalingen met betrekking tot het luchtvaartverkeer.

### BEGRAAFPLAATSEN

Voor begraafplaatsen wordt in relatie tot een rustige woonwijk een afstand aangehouden van 10 meter. Indien de graven niet korter dan 10 meter van de perceelsgrens zijn gesitueerd kan eventuele hinder worden voorkomen of beperkt. De richtafstand van 10 meter wordt dan ook reëel geacht.

### ROOILIJNENBELEID

Door Rijkswaterstaat wordt een rooilijnenbeleid gehanteerd langs rijkswegen. Dit beleid houdt in dat een zone van 0-50 meter uit de as van de buitenste rijstrook van de weg (i.c. de A2) bebouwingsvrij dient te blijven, en dat in een zone van 50-100 meter goedkeuring van Rijkswaterstaat nodig is. Voor het plangebied heeft dit verder geen consequenties.

### ZONERING LUCHTVAARTVERKEER

Door de Rijksluchtvaartdienst is een zonering aangegeven in verband met het vliegveld in Beek. Hierbij is sprake van een meldingsvlak. Situering in een meldingsvlak houdt in dat bouwwerken hoger dan 90 meter aangemeld moeten worden bij de Rijksluchtvaartdienst. Voor het plangebied heeft dit verder geen invloed doordat geen bouwwerken voorzien zijn die de aangegeven hoogte zullen bereiken.

## 4.9 Flora en fauna

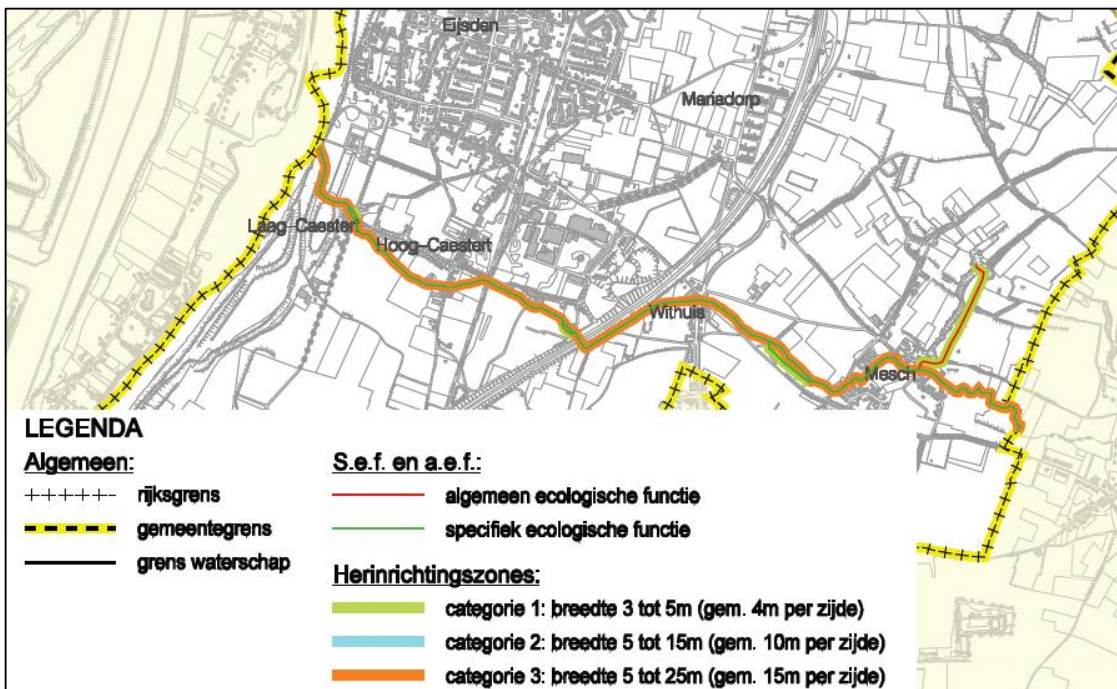
### GEBIEDSBESCHERMING

In hoofdstuk 2.6 is de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde en gevoelige natuurgebieden en ecologische waarden kort toegelicht. Op enige kilometers ten oosten van de kern Eijsden bevindt zich het Natura 2000 gebied 'Savelsbos'. Verder ten noord-westen van de kern ligt het gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. Beide gebieden vallen tevens onder de werkingssfeer van de Ecologische hoofdstructuur.

Conform de POL kaart Groene Waarden (4b) is een deel van de westelijke grens van het plangebied gelegen in de EHS: dit betreft de uitlopers van de Eijsder Beemden. De Eijsder Beemden is een rivieroeverreservaat met een oppervlak van ca. 61 ha. Het gebied bestaat uit graslanden, plassen, wilgenbossen, een oude hoogstamboomgaard en een groot grindgat. Ter hoogte van de kern Eijsden bestaat het gebied met name uit een verruigd grasland. Daarnaast bevinden zich langs de westelijke en zuidelijke grens van het plangebied gronden

welke behoren tot de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Conform kaart 4b vormen de Voer en haar oevers een ecologische verbindingzone. De Voer kan worden aangemerkt als een beek met een specifieke ecologische functie. Deze aanduiding geldt voor watersystemen met een actuele of potentiële natuurfunctie. De SEF-beken vormen met de grondwaterafhankelijke natuurgebieden, zoals vennen, hoogvenen, moerassen, bronnen en kwelgebieden onderdelen van van de EHS of POG.

Aantasting van de SEF-beken ten behoeve van economische functies is in principe niet toegestaan; inrichting en beheer van deze beken zijn gericht op de ecologische hoofdfunctie. Het gaat dan om het bereiken van ecologische doelen en de bijbehorende waterkwaliteit, mogelijkheden voor vismigratie en natuurlijke systeemeigen processen, zoals het laten meanderen, het toestaan en soms reactiveren van natuurlijke inundaties en natuurlijk oeverbeheer dat mede bijdraagt aan het herstel van de sponswerking



Figuur 4.5: uitsnede wateratlas Waterschap Roer en Overmaas, kaartblad Ecologie

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

In voorliggend bestemmingsplan worden de ecologisch gevoelige gebieden aangeduid en beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'. Gelet op het beheersmatig karakter van dit bestemmingsplan, waarin geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, kan gesteld worden dat er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen randvoorwaarden bestaan ten aanzien van voorliggend plan. Waar nodig genieten ecologisch gevoelige gebieden extra bescherming op grond van de regels van het 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

De kern Eijsden wordt door de provincie Limburg als grotendeels 'onvolledig onderzocht' getypeerd. Het plangebied betreft voor het overgrote deel bebouwd gebied waar veel mensen verblijven. Gezien de ligging, het huidige gebruik en de lichtoverlast (licht als het donker moet zijn) kan redelijkerwijs gesteld worden dat in het dorp zelf zich waarschijnlijk geen bijzondere ecologische waarden duurzaam kunnen ontwikkelen. Uit gegevens van de provincie<sup>8</sup> blijkt

<sup>8</sup> Provincie Limburg (april 2010), *Natuurgegevens Provincie Limburg*, [www.limburg.nl](http://www.limburg.nl)

verder zich om de bebouwde kom wel enkele (bijzondere) vegetatietypen bevinden, zoals dijkvegetatie en natte oever vegetaties langs de oevers van de Maas, enkele graften en holle weg vegetaties.

Door de jaren heen zijn enkele vogelsoorten in het plangebied waargenomen. Alle vogels zijn wettelijk beschermd via de Flora- en faunawet. In het plangebied zijn geschikte verblijfplaatsen voor deze vogels aanwezig: het gaat dan met name om de Eijsder Beemden, het kasteelpark en het landelijk gebied ten zuiden van de bebouwde kom. Met de vaststelling van voorliggend plan worden momenteel geen ingrepen voorzien welke van invloed kunnen zijn op deze verblijfplaatsen. Indien er in de toekomst werkzaamheden in het plangebied worden uitgevoerd welke een versturende invloed op deze verblijfsplaatsen kunnen hebben dienen deze bij voorkeur buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) te worden uitgevoerd. Om zeker te kunnen zijn dat deze werkzaamheden zonder problemen kunnen worden uitgevoerd, dienen de potentiële verblijfplaatsen bij voorkeur één week voor aanvang van de bedreigende werkzaamheden te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van broedplaatsen door een ecoloog/bioloog. Indien nesten worden aangetroffen dienen in een specifieke zone rond het nest geen werkzaamheden te worden uitgevoerd, totdat de jongen het nest hebben verlaten. De gunstige staat van instandhouding van de lokale populaties van de in en om het plangebied broedende vogelsoorten komt zodoende niet in gevaar.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het deelgebied 'Marathon' is door adviesbureau Heukelom Verbeek een verkennend natuurwaardenonderzoek<sup>9</sup> ter plaatse van de betreffende locatie uitgevoerd. Uit dit verkennend natuurwaardenonderzoek blijkt dat het planologisch mogelijk maken van woningbouwontwikkeling ter plaatse van de locatie 'Marathon' geen direct effect heeft op de duurzame instandhouding van de populatie van vleermuizen, Steenmarter, Eekhoorn als de Huismus, of overige op grond van de Flora- en faunawet beschermde soorten. Bij de uitwerking van het woningbouwplan is het echter wel wenselijk om nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid en het terreingebruik van vleermuizen om zo nodig bestaande groenstructuren te kunnen integreren in het plan. Daarmee kan overtreding van verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet met betrekking tot vaste verblijfplaatsen en essentiële verbindingroutes voorkomen worden. Ditzelfde geldt voor de Huismus. Daarnaast is het wenselijk om bij de realisatie van het bouwplan te werken conform een door het ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode. Op die manier kan overtreding van verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet voorkomen worden. Bij de verdere uitwerking van de (bouw)plannen voor deze locatie zal met de bevindingen uit het verkennend natuurwaardenonderzoek rekening worden gehouden, opdat geen overtredingen van de Flora- en faunawet zullen plaatsvinden.

Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar voornoemde rapportage, welke als bijlage bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan zal worden gevoegd.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nabij waardevolle groene elementen dient wellicht nader onderzoek naar mogelijk beschermde planten en diersoorten te worden uitgevoerd. Dit zal per geval bepaald moeten worden. Daarnaast geldt in ieder geval dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat alle handelingen, die nadelig zijn voor de flora en fauna en die niet nodig zijn om het beoogde doel te verwezenlijken, achterwege gelaten moeten worden.

#### **4.10 Duurzaamheid en energie**

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).

---

<sup>9</sup> (Heukelom Verbeek (maart 2013), *Verkennend natuurwaardenonderzoek voor: Locatie Marathon - Eijsden (rapport nummer EM-301.001)*. Gulpen).

## 5 JURIDISCHE OPZET

### 5.1 Planvorm en plansystematiek

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de gewenste ruimtelijke structuur en verschillende omgevings- en milieuaspecten geschetst. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze planregels.

Het bestemmingsplan 'Eijsden' heeft in de eerste plaats een beheersgericht karakter. De huidige situatie wordt in principe geconserveerd. Dit komt ook tot uitdrukking in de regels van dit plan, waarin de nadruk ligt op het vastleggen van de huidige ruimtelijke situatie. De actualisatie van het bestemmingsplan is gericht op het toepassen van een moderne plansystematiek en het vertalen van het huidig gebruik naar een actueel bestemmingsplan. Daarnaast hebben zich in het plangebied in de loop der jaren ontwikkelingen voorgedaan, waardoor de bestaande bestemmingsregelingen niet volledig meer voldoen en aangepast moeten worden. Daarnaast wordt binnen het plangebied op twee locaties nieuwe woningbouw mogelijk gemaakt. Hiervoor zijn specifieke planregels opgesteld.

In de regels en verbeelding van dit plan zijn bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen, welke het toegestane gebruik van de in het plangebied gelegen gronden regelen: middels een bestemmingsvlak wordt op de planverbeelding aangegeven welke hoofdbestemming op de betreffende gronden rust. Voor deze bestemming gelden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zoals deze zijn opgenomen in de bestemmingsregels van de betreffende bestemming in de regels van dit plan. Middels een op de planverbeelding aangegeven dubbelbestemming en / of aanduiding kunnen nadere eisen worden gesteld aan de ter plekke geldende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Aan dubbelbestemmingen kan behoefte bestaan wanneer een bestemming onvoldoende recht doet aan de functies/gebruiksdoeleinden die op de betrokken gronden toelaatbaar (moeten) zijn of wanneer ruimtelijke relevante belangen veilig moeten worden gesteld die niet voldoende in de hoofdbestemmingen kunnen worden gewaarborgd. Aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen en dubbelbestemmingen met betrekking tot het gebruik of de bouwregels. Verschillende type aanduidingen kunnen worden onderscheiden, zoals bijvoorbeeld gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en bouwaanduidingen.

De planregels en planverbeelding zijn, met het oog op de digitale uitwisselbaarheid van bestemmingsplannen die vanaf 1 januari 2010 verplicht is, opgesteld conform de bepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVB2008). Uitgangspunt hierbij is, doormiddel van het hanteren van heldere planregels en een duidelijke planverbeelding, te komen tot een zo goed als mogelijk werkbaar en handhaafbaar plan te realiseren.

### 5.2 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Eijsden' van de gemeente Eijsden - Margraten is naast deze plantoelichting vervat in de volgende planstukken:

- § De dataset met kenmerk NL.IMRO.1903.BPKOM10000EIJ welke is opgebouwd conform de RO standaarden 2008;
- § de analoge planverbeelding, schaal 1:1.000;
- § de planregels.

### 5.3 Toelichting op de planverbeelding

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming van de verschillende bestemmingen en de kleuren van de bestemmingen zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van

bestemmingsplannen overgenomen (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008).

## 5.4 Toelichting op de planregels

### 5.4.1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 'Inleidende regels' zijn twee artikelen te onderscheiden:

#### **Begrippen (art. 1)**

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2008 omschrijvingen gegeven. Deze zijn in de begripsbepalingen van voorliggend plan overgenomen.

#### **Wijze van meten (art. 2)**

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven, welke in voorliggend plan zijn overgenomen.

### 5.4.2 Bestemmingsregels

De meeste gronden van het gehele plangebied kennen een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de daarop gelegen bestemming direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- § Bestemmingsomschrijving;
- § Bouwregels;
- § Nadere eisen
- § Afwijken van de bouwregels;
- § Specifieke gebruiksregels;
- § Afwijken van de gebruiksregels;
- § Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- § Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

#### **§ Bestemmingsomschrijving:**

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven

dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

§ **Bouwregels:**

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

§ **Nadere eisen:**

Op grond van deze bepaling kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken, indien dit noodzakelijk is in het kader van een goede ruimtelijke ordening of ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken

§ **Afwijken van de bouwregels:**

Door het opnemen van deze regeling bestaat de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning (op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)) af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheid is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Binnen de bestemmingsregels wordt aangegeven in welke gevallen, onder welke voorwaarden en in welke mate kan worden afgeweken van de betreffende bouwregels. Het gaat hier om afwijkingsmogelijkheden voor specifieke bestemmingen. Indien deze mogelijkheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

§ **Specifieke gebruiksregels:**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

§ **Afwijken van de gebruiksregels:**

Door middel van een omgevingsvergunning kan eventueel eveneens van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van gebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel van de gebruiksregels kan worden afgeweken ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijking geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De omgevingsvergunning dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

§ **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:**

Dit betreft de vroegere aanlegvergunning ex 3.16 Wro. Uit de Wro volgt dat het niet toegestaan is te handelen in strijd met een bestemmingsplan. Bepaalde gebruiksactiviteiten zijn echter niet in alle gevallen strijdig met de bestemming. Een en ander kan afhangen van de wijze waarop en de omstandigheden waaronder een activiteit vorm krijgt. Ten einde specifieke belangen te beschermen kan in de bestemmingsregels worden bepaald dat voor de aanleg van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is. Een omgevingsvergunning kan verplicht gesteld worden om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving en bescherming van die bestemming. De bestemmingsregels geven daarbij aan onder welke voorwaarden de omgevingsvergunning kan worden verleend.

§ **Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk:**

Deze omgevingsvergunning treedt in plaats van de oude sloopvergunning ex artikel 3.20 Wro. Op grond van artikel 2.1 van de Wabo kunnen sloopwerkzaamheden in bestemmingsplannen aan een vergunning worden verbonden. Dit betreft het sloopvergunningvereiste dat eerder op basis van de Wet op de stads en dorpsvernieuwing kon worden opgenomen in leefmilieuverordeningen en stadsvernieuwingplannen. Voor

het slopen van monumentale en karakteristieke panden is een dergelijke omgevingsvergunning vereist.

In de hierna volgende tekst zullen de afzonderlijke bestemmingen van het plan nader worden toegelicht. Daarbij wordt onder andere ingegaan op het binnen de gemeente Eijsden - Margraten van toepassing zijnde beleid en de bouwmogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

### **Bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' (art. 3)**

#### Beleidsdoelstellingen

1. Binnen de bestemmingsvlakken mag, op het daartoe nader geregelde bouwvlak, agrarische bedrijfsbebouwing, waaronder begrepen, silo's en mestopslag worden opgericht ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven.
2. Gestreefd wordt naar continuering van de bestaande agrarische bedrijven. Daartoe is de omvang van bouwvlakken en de daarop aanwezige bouwmogelijkheden, afgestemd op de huidige grootte van de agrarische bedrijven met uitbreidingsmogelijkheden voor:
  - § het realiseren van concrete plannen;
  - § het veilig stellen van de bedrijfseconomische continuïteit;
  - § het omschakelen naar minder milieubelastende productietechnieken;
  - § het verplaatsen van bedrijfsonderdelen die hinder veroorzaken, zoals stallen, mestopslag, brandstofopslag en machineberging;
  - § het vergroten van de afstand tot niet-agrarische bebouwing;
  - § het verbeteren van het welzijn van dieren.
3. Gestreefd wordt naar landschappelijke inpassing van de agrarische bebouwing conform de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering van de provincie Limburg. Daartoe kunnen burgemeester en wethouders bij nieuwbouw, waarbij landschappelijke belangen in het geding zijn, zo nodig om landschappelijke inpassing van de bebouwing, dan wel aanvullende maatregelen vragen.
4. Bij omschakeling van productierichting wordt gestreefd naar actualisering van de ruimtelijke voorwaarden vanuit de milieuwetgeving, teneinde het aangrenzende woon- en leefmilieu alsmede de natuur in het algemeen te vrijwaren van ongewenste invloeden.
5. Omzetting in woondoeleinden na bedrijfsbeëindiging van agrarische activiteiten is via een wijzigingsprocedure (artikel 3.6 Wro) onder voorwaarden toelaatbaar.
6. Kamperen op het erf is in principe niet toegestaan. Middels een omgevingsvergunning kan van dit verbod worden afgeweken.

#### Het bouwvlak

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' mag de bebouwing alleen binnen het bouwvlak worden opgericht. De bestaande bebouwing is in dit bouwvlak opgenomen, waarbij de bebouwingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Eijsden' uit 2000 zijn gerespecteerd. Het bouwvlak is overeenkomstig dit bestemmingsplan ingetekend. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

### **Bestemming 'Agrarisch met waarden' (art. 4)**

#### Beleidsdoelstellingen

1. Deze bestemming is gelegen op een groot deel van het gebied ten zuiden van de bebouwde kom van Eijsden, op de overgang naar het buitengebied. Het beleid ten aanzien van deze gronden is hoofdzakelijk gericht op het behoud van cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering.
2. Door de beperkte geschiktheid voor moderne agrarische bedrijfsvoering van het betreffende gebied wordt het beleid gericht op instandhouding en extensivering van het bestaande gebruik. Nieuwvestiging van agrarisch gebruik wordt uitgesloten. Bij onttrekking aan de landbouw zullen de agrarische gronden zoveel mogelijk worden omgezet in weidebouw of worden benut voor natuur- of landschapsontwikkeling.
3. De aanwezige hoogstamboomgaarden in het gebied dienen behouden te blijven en te worden beschermd.



## **Bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bedrijf – Nutsvoorziening' (art. 5 en 6)**

### Beleidsdoelstellingen

1. Het beleid is gericht op het handhaven van de huidige bedrijfsbestemming. Waar mogelijk worden bedrijven voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit van de bedrijfsvoering of het eventueel doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.
2. Binnen de bestemming is de bestaande bedrijvigheid in de kern Eijsden opgenomen. In principe zijn slechts bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, welke in beginsel passen binnen een woonomgeving. In de bij de planregels opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is specifiek aangegeven welke bedrijven toelaatbaar worden geacht. Bedrijven welke qua milieubelasting gerekend moeten worden tot een hogere milieucategorie zijn specifiek aangegeven op de planverbeelding.
3. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.
4. Geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.
5. De bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' rust op het gasontvangstation aan de spoorlijn Maastricht – Visé ter hoogte van de Bellefleur, alsmede de overige bovengrondse nutsvoorzieningen(kasten) in de kern en de hierbij behorende ondergrondse leidingen. Het beleid is gericht op het faciliteren van het beheer en onderhoud van de bovengrondse nutsvoorzieningen in de bebouwde kom.

### Het bouwvlak

Binnen de bestemming 'Bedrijf' mag de bebouwing alleen binnen het bouwvlak worden opgericht. De bestaande bebouwing is in dit bouwvlak opgenomen, waarbij de bebouwingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Eijsden' uit 2000 zijn gerespecteerd. Het bouwvlak is overeenkomstig dit bestemmingsplan ingetekend. Vanwege de ligging tussen woonbebouwing en gelet op de aanwezige fysieke ruimte zijn voor de meeste bedrijven de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

## **Bestemming 'Detailhandel' (art. 7)**

### Beleidsdoelstellingen

1. De bestaande detailhandel is in deze bestemming positief bestemd. Binnen deze bestemming zijn twee supermarkten toegestaan. Dit betreft de bestaande supermarkten aan de Breusterstraat en Wilhelminastraat.
2. Plannen voor nieuwe winkelvoorzieningen of uitbreiding van bestaande winkelvoorzieningen met een bedrijfsvloeroppervlak van 150 m<sup>2</sup>, of indien het bestaande bedrijfsvloeroppervlak groter is dan 150 m<sup>2</sup> met 300 m<sup>2</sup>, zijn slechts mogelijk middels afwijking van de planregels conform 3.6 van de Wro. Van de regels kan slechts worden afgeweken indien door de verzoeker wordt aangetoond dat de uitbreiding is afgestemd op de lokale behoefte, geen verstoring van de lokale voorzieningstructuur optreedt en geen onevenredig nadelige gevolgen voor de omgeving zullen optreden.
2. De fysiek geboden bouwruimte is zodanig dat revitalisering en bouwkundige vernieuwing gemakkelijk mogelijk is.
3. De bestemming Detailhandel gaat uit van de aanwezigheid van één bedrijfswoning en na de beëindiging van de detailhandelfunctie van woondoeleinden alleen.

### Het bouwvlak

Binnen het op de planverbeelding aangegeven bouwvlak mogen zowel hoofd- als bijgebouwen worden opgericht. De bestaande bebouwing (binnen twee lagen) is binnen het bouwvlak opgenomen. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen

### Aanduiding bijgebouwen

Naast het bouwvlak is soms de aanduiding 'bijgebouwen' in het bestemmingsvlak opgenomen, waarbinnen bijgebouwen in één bouwlaag mogen worden opgericht. Hiervoor geldt dezelfde regeling als voor de bestemming 'Wonen', welke bij de toelichting op de bestemming 'Wonen' nader uit een zal worden gezet.

### **Bestemming 'Dienstverlening' (art. 8)**

#### Beleidsdoelstellingen

1. De bestaande dienstverlenende bedrijven en instellingen zijn in de bestemming 'Dienstverlening' positief bestemd.
2. Kleinschalige uitbreidingen zijn acceptabel, mits de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond en geen onevenredig nadelige effecten op de omgeving zullen plaatsvinden.
3. Binnen de bestemming zijn de verschillende functies onderling uitwisselbaar
4. De bestemming 'Dienstverlening' gaat uit van de aanwezigheid van één bedrijfswoning en na beëindiging van de dienstverlenende functie van woondoeleinden alleen.

#### Het bouwvlak

Binnen het op de planverbeelding aangegeven bouwvlak mogen zowel hoofd- als bijgebouwen worden opgericht. De bestaande bebouwing (binnen twee lagen) is binnen het bouwvlak opgenomen. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen

#### Aanduiding bijgebouwen

Naast het bouwvlak is soms de aanduiding 'bijgebouwen' in het bestemmingsvlak opgenomen, waarbinnen bijgebouwen in één bouwlaag mogen worden opgericht. Hiervoor geldt dezelfde regeling als voor de bestemming 'Wonen', welke bij de toelichting op de bestemming 'Wonen' nader uit een zal worden gezet.

### **Bestemming 'Gemengd' (art. 9)**

#### Beleidsdoelstellingen

1. Deze bestemming is toegekend aan het Ursulinencomplex aan de Breusterstraat, dat binnen de planperiode van onderhavig bestemmingsplan een nieuwe functionele invulling zal krijgen. In het gebouw zal een museum worden gerealiseerd, met hieraan verbonden verblijfshoreca en overige kleinschalige bijpassende functies.
2. Binnen de bestemming zijn de verschillende functies beperkt onderling uitwisselbaar.
3. Kleinschalige bouwkundige uitbreidingen kunnen worden toegestaan, mits rekening wordt gehouden met de status van het pand als monument, de noodzaak tot uitbreiding de bedrijfsvoering is aangetoond en geen onevenredig nadelige effecten op de omgeving zullen plaatsvinden.

#### Het bouwvlak

De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen. Aan de bestaande bouwmassa mogen geen grootschalige wijzigingen worden aangebracht.

#### Aanduiding specifieke vorm van gemengd - museumtuin

Ten behoeve van het museum mag ter plaatse van deze aanduiding een openlucht expositieruimte worden ingericht. De oprichting van kleinschalige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (kunstuitingen) is hier toegestaan.

### **Bestemming 'Groen' (art. 10)**

#### Beleidsdoelstellingen

1. Het beleid is er op gericht om middels herinrichting te komen tot de totstandkoming van een integraal toegankelijke en sociaal veilige inrichting van de openbare ruimte. Hieronder wordt ook begrepen de versterking van de functie van de groenvoorziening als verblijfs- en ontmoetingsruimte. Maatregelen die dit ten doel hebben zullen worden toegelaten, voor zover de bereikbaarheid voor ouderen daarmee niet belemmerd wordt.

2. Het beleid is mede gericht op een duurzaam bodem- en waterbeheer, zoals zuinig gebruik van grondstoffen en het voorkomen van een te snelle afvoer van oppervlaktewater. Bouwwerken en werkzaamheden die ten dienste staan van een duurzaam bodem- en waterbeheer zullen worden toegelaten. Daaronder wordt ten minste verstaan:
  - § het werken met een gesloten grondbalans;
  - § voorkomen dat er afstromend water ontstaat doorminder verhard oppervlak te creëren en zoveel mogelijk open verharding toe te passen;
  - § regenwater gescheiden opvangen en infiltreren in de bodem, daar waar mogelijk en voor zover van voldoende kwaliteit;
  - § regenwater gescheiden opvangen, bergen en (vertraagd) afvoeren naar het oppervlaktewater.
3. Bij binnenplans toegestane afwijking van de planregels geldt het beleid ten aanzien van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, zoals verwoord in de beleidsnotitie 'locatiebeleid gsm-zendinstallaties' van de gemeente Eijsden (vastgesteld d.d. 12 december 2000). De hierin geformuleerde voorwaarden zijn van toepassing.

### **Bestemming 'Groen – Kasteelpark' (art. 11)**

#### Beleidsdoelstellingen

1. Deze specifieke groenbestemming rust op het kasteelpark, gelegen rondom het kasteel Eijsden. Deze gronden zijn bestemd voor parkachtige landschapsinrichting en particuliere groenvoorzieningen.
2. De bestaande kwaliteiten van het kasteelpark dienen te worden gewaarborgd en nagestreefd door het behoud van de aanwezige beplanting, parkinrichting en vormgeving, voor zover van belang als onderdeel van het stedenbouwkundig beeld, door het behoud van de afwisseling tussen open ruimtes en beplanting.
3. De aanwezige landschapsarchitectonische en cultuurhistorische kwaliteiten dienen te worden gewaarborgd.
4. Aanpassing, vervanging, en/of herstel van de beplanting zal worden getoetst aan de bestaande kennis van het oorspronkelijk ontwerp van het betreffende park en bijbehorende bouwwerken. Daarbij kan advies worden ingewonnen bij de Rijksdienst voor monumentenzorg en de Rijksconsulent voor Landinrichting en kwaliteitszorg.
5. Extensief recreatief medegebruik zal middels openstelling van het park worden nagestreefd. Uitgangspunt daarbij is gelijktijdig een bijdrage wordt geleverd aan de recreatieve verblijfswaarde van het beschermd dorpsgezicht, een en ander met inachtneming van handhaving van een ongestoord woongenot van het kasteel.

### **Bestemming 'Horeca' (art. 12)**

#### Beleidsdoelstellingen

1. De bestaande horecabedrijven zijn in de bestemming 'Horeca' positief bestemd.
2. Kleinschalige uitbreidingen zijn acceptabel, mits de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond en geen onevenredig nadelige effecten op de omgeving zullen plaatsvinden.
3. De bestemming 'Horeca' gaat uit van de aanwezigheid van één bedrijfswoning en na beëindiging van de horecafunctie van woondoeleinden alleen.

#### Het bouwvlak

Binnen het op de planverbeelding aangegeven bouwvlak mogen zowel hoofd- als bijgebouwen worden opgericht. De bestaande bebouwing (binnen twee lagen) is binnen het bouwvlak opgenomen. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen

#### Aanduiding bijgebouwen

Naast het bouwvlak is soms de aanduiding 'bijgebouwen' in het bestemmingsvlak opgenomen, waarbinnen bijgebouwen in één bouwlaag mogen worden opgericht. Hiervoor geldt dezelfde regeling als voor de bestemming 'Wonen', welke bij de toelichting op de bestemming 'Wonen' nader uit een zal worden gezet.

## **Bestemmingen ‘Maatschappelijk’ en ‘Maatschappelijk – begraafplaats’ (art. 13 en 14)**

### Beleidsdoelstellingen

1. De bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn positief bestemd.
2. Voor de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn de bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan gerespecteerd. Het bouwvlak is dan ook overeenkomstig ingetekend. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.
3. Voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kan worden gebruikt.
4. Maatschappelijke voorzieningen zijn onderling uitwisselbaar, zodat de benodigde dynamiek verzekerd is, ten einde de dorpsfunctie te kunnen versterken.
5. De bestemming ‘Maatschappelijk – Begraafplaats’ is toegekend aan de drie begraafplaatsen in het plangebied. Het beleid is gericht op een goed beheer en onderhoud van deze terreinen. De huidige omvang van de begraafplaatsen wordt gehandhaafd. Vanwege hun specifieke functie geldt voor deze maatschappelijke bestemming een aparte bestemmings- en bebouwingsregeling.

## **Bestemming ‘Natuur’ (art. 15)**

### Beleidsdoelstellingen

1. Conform het préwateradvies van Rijkswaterstaat zijn de gronden gelegen langs de Maas welke reeds zodanig in gebruik is bestemd voor Natuur. In dit gebied zullen natuurvriendelijke oevers worden aangelegd.
2. Het gebied dient overeenkomstig de geomorfologische en bodemkundige omstandigheden op natuurlijke wijze te worden ingericht. Agrarische doeleinden van ondergeschikte betekenis zijn toegestaan en extensief recreatief medegebruik zijn toegestaan.
3. Op de voor ‘Natuur’ bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

## **Bestemming ‘Overig - Waterkering’ (art. 16)**

### Beleidsdoelstellingen

- 1 De gronden met de bestemming waterkering hebben een waterhuishoudkundige functie gericht op het keren van water bij hoge afvoeren van de rivier de Maas. Bij deze gronden zijn inbegrepen groene waterkeringen en kademuren, inclusief eventueel bijbehorende voorzieningen zoals funderingen, kleischermen, kwelvoorzieningen en de mogelijkheid van passage (coupures) en/of aanvullende verhoging met schotten (demontabele kademuren).
2. De waterkeringen zijn als primaire of regionale waterkering opgenomen in de legger van de waterkeringen van het Waterschap Roer en Overmaas. De vorm en de inrichting van de waterkering dienen invulling te geven aan de waterkerende functie en deze duurzaam veilig te waarborgen. De regels zoals opgenomen in de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas zijn dan ook van toepassing.

## **Bestemming ‘Recreatie’ (art. 17)**

### Beleidsdoelstellingen

1. In de kern Eijsden bevinden zich enkele sport- en dagrecreatieve voorzieningen. De bestemming ‘Recreatie’ is toegekend aan het sportpark gelegen naast het gemeentehuis, aan de Marathon. Hier bevinden zich een zwembad en sporthal. Daarnaast rust conform het vigerende bestemmingsplan een bestemming Recreatie op twee percelen gelegen ter hoogte van de Kapelkesstraat nr. 16 en nr. 38. Deze bestemmingen zijn in voorliggend plan overgenomen.
2. Het beleid is erop gericht de huidige voorzieningen zoveel mogelijk te handhaven, zodat recreatief – sportieve structuur van de kern Eijsden zo goed mogelijk gewaarborgd blijft.

### Het bouwvlak

In de bestemming 'Recreatie' is een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse een bebouwingspercentage is aangegeven. Dit is het geval ter hoogte van het sportpark aan de Marathon. Hier is dus sprake van enige flexibiliteit in de situering en het oppervlak van de bebouwing, ten einde in te kunnen spelen op veranderende eisen op het gebied van comfort en hygiëne.

### **Bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Railverkeer' (art. 18 en 19)**

#### Beleidsdoelstellingen

1. Het beleid is er op gericht om middels herinrichting te komen tot de totstandkoming van een duurzaam veilige verkeersstructuur en een integraal toegankelijke en sociaal veilige inrichting van de openbare ruimte. Hieronder wordt ook begrepen de versterking van de functie van de straat als verblijfs- en ontmoetingsruimte. Maatregelen die dit ten doel hebben zijn toegelaten, voor zover de bereikbaarheid voor ouderen daarmee niet belemmerd wordt.
2. Het beleid is mede gericht op een duurzaam bodem- en waterbeheer, zoals zuinig gebruik van grondstoffen en het voorkomen van een te snelle afvoer van oppervlaktewater. Bouwwerken en werkzaamheden die ten dienste staan van een duurzaam bodem- en waterbeheer zullen worden toegelaten. Daaronder wordt ten minste verstaan:
  - § het werken met een gesloten grondbalans;
  - § voorkomen dat er afstromend water ontstaat doorminder verhard oppervlak te creëren en zoveel mogelijk open verharding toe te passen;
  - § regenwater gescheiden opvangen en infiltreren in de bodem, daar waar mogelijk en voor zover van voldoende kwaliteit;
  - § regenwater gescheiden opvangen, bergen en (vertraagd) afvoeren naar het oppervlaktewater.
3. Bij binnenplans toegestane afwijking van de planregels geldt het beleid ten aanzien van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, zoals verwoord in de beleidsnotitie 'locatiebeleid gsm-zendinstallaties' van de gemeente Eijsden (vastgesteld d.d. 12 december 2000). De hierin geformuleerde voorwaarden zijn van toepassing.
4. Op de spoorlijn Maastricht – Visé ligt de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'. De binnen deze bestemming gelegen gronden zijn bestemd voor railverkeersdoeleinden, spoorwegovergangen en bouwwerken met het oog op de stroomvoorziening en de regeling van de veiligheid van het spoor. Rondom het spoor ligt een bebouwingsvrije vrijwaringszone, alsmede een aandachtsgebied groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

### **Bestemmingen 'Water' en 'Water - Watergang' (art. 20 en 21)**

De gemeente Eijsden - Margraten bepaalt het beleid inzake oppervlaktewater, waterbuffering, grondwater, waterhuishouding, waterkwaliteit en waterzuivering in nauw overleg met de waterbeheerders. De in dit bestemmingsplan opgenomen bijzondere regelingen zijn uitvloeisel van door de verantwoordelijke waterbeheerder opgestelde regelingen.

#### Beleidsdoelstellingen

1. Op de rivier de Maas ligt de bestemming Water. Het gebied gelegen in deze bestemming is met name bestemd voor waterstaatkundige doeleinden ten dienste van het rivierbeheer, behoud van landschappelijke en/of natuurlijke waarden en extensief recreatief medegebruik.
2. De Voer, een primaire watergang in de zin van de keur van het waterschap Roer en Overmaas, is bestemd als 'Water - Watergang'. Ter zake van het ontvangen, bergen en/of afvoeren dan wel verzinken van het water wordt gestreefd naar een functionele en zo natuurlijk mogelijke wijze van waterbeheer en waterhuishouding. De bestaande primaire wateren in beheer bij het Waterschap worden daarbij gehandhaafd.
3. In het kader van de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden wordt voor de Voer beoogd een specifieke

ecologische functie te bereiken. De gemeente zal medewerking verlenen aan daartoe strekkende plannen.

4. Voor wat betreft bescherming, beheer en onderhoud is op de watergang, alsmede op de vrijwaringszones behorende bij deze watergang, de regelgeving van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

### **Bestemming 'Wonen 1' (art. 22)**

#### Beleidsdoelstellingen

De bestemming 'Wonen 1' is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van een, naar de eisen van deze tijd, redelijk wooncomfort. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid, als vrijstaande, blok van 2 of geschakelde woning, nagestreefd. Nieuwe woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen.
2. Onderscheid in bouwmogelijkheden naar hoogte, oppervlak en situering, leidt niet tot onderscheid in gebruiksmogelijkheden. De gebruiksmogelijkheden van aangebouwde bijbouwen worden verder niet beperkt voor zover sprake is van normaal gebruik in relatie tot de woonbestemming. De gebruiksmogelijkheden van vrijstaande bijbouwen dienen zodanig beperkt te worden dat er geen sprake is van een verblijfsruimte, zoals bedoeld in het bouwbesluit.
3. Woningssplitsing is slechts onder enkele voorwaarden toegestaan. Daarbij gelden de voorwaarden dat het om monumentale gebouwen en grote bouwvolumes gaat, waarbij het te splitsen gebouw een inhoud heeft van ten minste 800 m<sup>3</sup>. Na splitsing dient de inhoud van de woningen afzonderlijk minimaal 300 m<sup>3</sup> te bedragen. Daarnaast dient de woningssplitsing in overeenstemming te zijn met de regionale woningbouwafspraken en dient er voldaan te worden aan diverse milieukundige randvoorwaarden.
4. Aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan, mits de woonfunctie van het perceel in overwegende mate gehandhaafd blijft en geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan. Consument-verzorgende ambachtelijke bedrijfjes zijn slechts middels een omgevingsvergunning toegestaan.
5. Bij de binnenplannen toegestane afwijkingen van de bouw- en gebruiksregels dient verzekerd te worden dat:
  - § m.b.t. privacy: voldoende afstand tot aangrenzende percelen wordt aangehouden;
  - § m.b.t. de verkeersveiligheid: voldoende afstand tot de bestemming 'Verkeer' wordt aangehouden;
  - § m.b.t. het splitsen van monumentale gebouwen en grote bouwvolumes in meerdere woningen: aan het in stand houden van die monumentale gebouwen en grote bouwvolumes wordt bijgedragen;
  - § m.b.t. consument-verzorgende ambachtelijke bedrijfjes: de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en geen toename van overlast voor de woonomgeving volgt, anders dan inherent aan een categorie 1 bedrijf.
6. De toepassing van nadere eisen zal zijn gericht op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld, de verkeersveiligheid en uitzicht en privacy van derden.

#### Het bouwvlak

Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen 1' zijn op de planverbeelding veelal bouwvlakken weergegeven, waarbinnen de hoofdbebouwing op de betreffende percelen gesitueerd dient te zijn. Dit heeft als voordeel dat men direct kan zien waar op het perceel een woning opgericht mag worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd op het bouwperceel.

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een uitbreidingsmaat van ongeveer 4 m. Een dergelijke uitbreiding leidt tot een gemiddelde woningdiepte van 12 à 15 meter. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. De gemiddelde woningdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is. Een afstand van

circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het volgende perceel wordt gehanteerd als garantie voor een redelijke (achter)tuin. De breedte van het bouwvlak is gebaseerd de bouwvlakken van het bestemmingsplan 'Eijsden' uit 2000, of de bestaande breedte van het hoofdgebouw is overgenomen.

Het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd tot twee bouwlagen met kap, waarbij een bouwlaag een maximale toegestane hoogte heeft van 3,50 m. Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze niet meer dan 1,50 m voor de voorgevel uitsteken.

#### Aanduiding bijgebouwen

Naast het bouwvlak is ook een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, waarbinnen bijgebouwen in 1

bouwlaag mogen worden gebouwd.

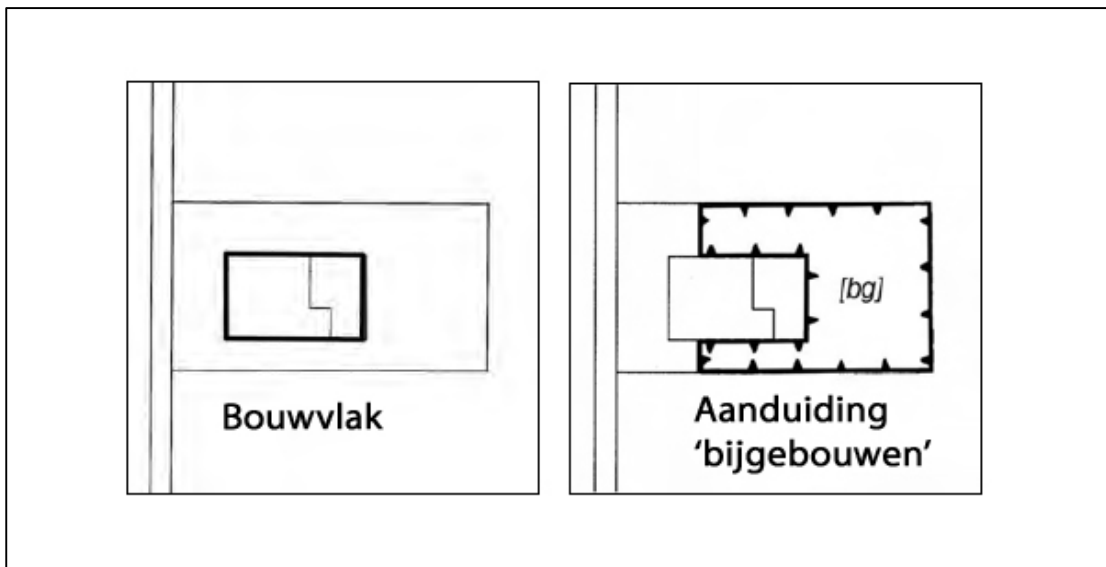
De positie en omvang van de aanduiding 'bijgebouwen' worden toegekend op grond van de volgende uitgangspunten:

- § de bestaande regelingen in de vigerende bestemmingsplannen;
- § de herkenbaarheid van de stedenbouwkundige identiteit;
- § op eigen terrein dient voldoende ruimte gelaten te worden voor parkeergelegenheid.

De aanduiding 'bijgebouwen' is veelal ingetekend conform het vigerende bestemmingsplan, tenzij reeds bebouwing is gerealiseerd. Dan is het vlak waarbinnen bijgebouwen mogen worden opgericht hierop aangepast.

Bij (monumentale) gebouwen is terughoudendheid betracht bij het toekennen van de aanduiding 'bijgebouwen', omdat binnen het bestaande volume reeds voldoende ruimte aanwezig is. Daarnaast kan een toevoeging van een bijgebouw afbreuk doen aan de (steden) bouwkundige karakteristiek van een dergelijk gebouw.

Ook de aanduiding 'bijgebouwen' is op basis van de genoemde zaken in de verbeelding ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen.



Figuur 5.1: het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' zoals deze veelvuldig op de planverbeelding voorkomen

Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak tot 50% bebouwd worden. Daarbij geldt het maximum dat per bouwperceel, het totaal oppervlak aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan het oppervlak van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak. De hoogte van bijgebouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag. Het bijgebouw mag plat afgedekt worden of met een kap worden uitgevoerd. Andere bouwwerken, met

uitzondering van vergunningsvrije bouwwerken, mogen uitsluiten binnen het bouwvlak dan wel de aanduiding 'bijgebouwen' worden opgericht. Ook mogen in bijgebouwen aan-huisverbonden beroepen uitgeoefend worden (praktijkvestiging). Een en ander is in de bestemmingsregeling nader vastgelegd.

Naast het bestemmingsplan is het ook mogelijk om vergunningsvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen op te richten op basis van artikel 2.1 onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **Bestemming 'Wonen 2' (artikel 23)**

De bestemming 'Wonen 2' is toegekend aan de locaties waarop nieuwe, projectmatige woningbouw is voorzien.

#### Beleidsdoelstellingen

1. Binnen deze bestemming mogen in totaal, verspreid over twee ontwikkelingslocaties, 49 grondgebonden en 9 gestapelde woningen worden opgericht. De bouwregels van de bestemming vormen het stedenbouwkundig kader waarbinnen de toekomstige woningen moeten passen. Deze bouwregels zijn gebaseerd op het uitbreidingsplan 'Poelveld'.
2. Onderscheid in bouwmogelijkheden naar hoogte, oppervlak en situering, leidt niet tot onderscheid in gebruiksmogelijkheden. De gebruiksmogelijkheden van aangebouwde bijbouwen worden verder niet beperkt voor zover sprake is van normaal gebruik in relatie tot de woonbestemming. De gebruiksmogelijkheden van vrijstaande bijbouwen dienen zodanig beperkt te worden dat er geen sprake is van een verblijfsruimte, zoals bedoeld in het bouwbesluit.
3. Aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan, mits de woonfunctie van het perceel in overwegende mate gehandhaafd blijft en geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan. Consument-verzorgende ambachtelijke bedrijfjes zijn slechts middels een omgevingsvergunning toegestaan.
4. Bij de binnenplannen toegestane afwijkingen van de bouw- en gebruiksregels dient verzekerd te worden dat:
  - § m.b.t. privacy: voldoende afstand tot aangrenzende percelen wordt aangehouden;
  - § m.b.t. de verkeersveiligheid: voldoende afstand tot de bestemming 'Verkeer' wordt aangehouden;
  - § m.b.t. consument-verzorgende ambachtelijke bedrijfjes: de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en geen toename van overlast voor de woonomgeving volgt, anders dan inherent aan een categorie 1 bedrijf.
5. De toepassing van nadere eisen zal zijn gericht op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld, de verkeersveiligheid en uitzicht en privacy van derden.

#### Het bouwvlak

Omdat binnen deze bestemming projectmatig nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd, zijn anders dan in de bestemming 'Wonen 1' in de bestemming 'Wonen 2' ruime bouwvlakken opgenomen. Binnen deze bouwvlakken kunnen verspreid over verschillende (kadastrale) bouwpercelen meerdere woningen worden opgericht. Per bouwvlak is een maximum aantal op te richten woningen op de planverbeelding aangegeven. De maatvoering van de toekomstige woningen, alsmede de toegestane afstand van hoofd- en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen, is in de bouwregels vastgelegd. Het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 50%, waarbij grenzen zijn gesteld aan het maximale oppervlak dat bijgebouwen mogen beslaan.

### **Bestemming 'Wonen - Kasteel' (art. 24)**

#### Beleidsdoelstellingen

1. Deze specifieke woonbestemming rust op het Kasteel Eijsden, dat zich bevindt aan de Graaf de Geloeslaan, ten zuiden van de bebouwde kom. Deze gronden zijn bestemd voor



- wonen en/of sociaal culturele doeleinden, met behoud van de ter plaatse bestaande bebouwing.
2. De aan de aanwijzing tot beschermd monument ten grondslag liggende kwaliteiten dienen te worden gewaarborgd en nagestreefd door behoud van de ter plaatse aanwezige bebouwing, voor situatief van belang als onderdeel van het stedenbouwkundig beeld, middels handhaving van de gevels in de op de planverbeelding aangegeven bouwgrenzen.
  3. Aanpassingen, verbouwingen, reconstructie van een vroegere bouwfase en/of herstel van de bebouwing zullen worden getoetst aan de op het moment van de indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning, zoals dat ook door studie en onderzoek verkregen is in de loop der jaren nadat het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd. Een en ander heeft dan met name betrekking op de bouwkundige geschiedenis van het kasteel.
  4. ter voorkoming van een zodanig inadequaats dagelijks gebruik dat daarmee de instandhouding, dan wel het herstel van de gebouwen, bouwwerken en onbebouwde gronden zou kunnen ontstaan, is in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voorzien ten behoeve van ander gebruik.

### **Bestemming 'Wonen - Woonwagenstandplaats' (art. 25)**

#### Beleidsdoelstellingen

1. De aanwezige woonwagenlocatie aan de Capucijnenstraat wordt conform het bestemmingsplan 'Eijsden' uit 2000 overgenomen. Uitbreiding van het aantal standplaatsen is niet voorzien. Het blijft beperkt tot maximaal 8 standplaatsen.
2. Uitgangspunt is een zodanige inrichting van de standplaats, dat voldoende afstand tussen de woonwagens en bijgebouwen en woonwagens en de openbare ruimte aanwezig is.

#### Het bouwvlak

Binnen de bestemming 'Wonen - woonwagenstandplaats' is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen moeten de woonwagens en bijgebouwen worden gesitueerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

### **Dubbelbestemmingen**

Dubbelbestemmingen zijn vooral en veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Een dubbelbestemming weegt zwaarder dan de onderliggende bestemming. Dit wil zeggen dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet staat met de regels van de onderliggende bestemming, het bepaalde in de dubbelbestemming voorgaat.

In de 'voorrangsregeling' is aangegeven hoe de dubbelbestemmingen zich onderling tot elkaar verhouden. Hierin is de volgorde van de dubbelbestemmingen opgenomen.

### **Dubbelbestemming 'Leiding' (art. 26)**

#### Beleidsdoelstellingen

1. Ter plaatse van het directe ruimtebeslag van de ondergrondse gasleidingen worden activiteiten, die het bedrijfszeker en veilig functioneren van deze leidingen kunnen schaden, geweerd. Derhalve worden beperkingen opgelegd aan de mogelijkheden tot bebouwing en gebruik van de grond, die tot beschadigingen van de leidingen kunnen leiden.
2. Binnen de dubbelbestemming mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend bouwwerken van geringe omvang ten dienste van of ter instandhouding van de betreffende leiding worden gebouwd.

## **Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2, 3, 4a, 4b, 5a, 5b (art. 27, 28, 29, 30, 31 en 32)**

### Beleidsdoelstellingen

Ter verwezenlijking van de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen (archeologische (waardevolle) terreinen) wordt gestreefd naar het voor de toekomst behouden van de archeologische waarden in de grond (in situ). Daar waar dit niet mogelijk is tengevolge van noodzakelijke bouwactiviteiten binnen het kader van de onderliggende bestemming, zullen binnen archeologisch potentieel waardevolle terreinen, zoals weergegeven op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Eijsden - Margraten voorafgaand aan bouwactiviteiten of grondverzet de archeologische waarden door middel van onderzoek veilig gesteld moeten worden.

## **Dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' (art. 33)**

### Beleidsdoelstellingen

Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren wordt het volgende gesteld:

1. de cultuurhistorische waarden zullen beschermd worden door het tegengaan en voorkomen van verdere versnippering van historische patronen, isolatie van incidentele objecten en toevoeging van nieuwe elementen anders dan bedoeld als reconstructie van de oorspronkelijke situatie. Een en ander voor zover daarmee geen veranderingen belemmerd worden ten behoeve van een meer efficiënte bedrijfsvoering c.q. de verbetering van het woonklimaat.
2. binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' heeft, ten aanzien van de onderliggende bestemmingen, het te voeren beleid betrekking op behoud, herstel, aanpassing, verbouwing, en reconstructie van de ter plaatse aanwezige, cultuurhistorische bebouwing. Ter zake wordt advies ingewonnen bij Monumentenzorg, de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en/of een deskundige.
3. op de binnen de bestemming gelegen beschermde rijksmonumenten, aangewezen ingevolge artikel 6 van de Monumentenwet 1988, is tevens het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing. Het beleid is eveneens gericht op de instandhouding en bescherming van de overige, aangegeven karakteristieke panden.

## **Dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' (art. 34)**

### Beleidsdoelstellingen

1. Binnen deze dubbelbestemming wordt gestreefd naar realisering van een aaneengesloten netwerk van abiotische en biotische elementen ten behoeve van flora en fauna. Enerzijds worden daartoe de bestaande natuur- en bosgebieden behouden en zo nodig versterkt. Anderzijds worden, ter versterking van de samenhang, ontbrekende tussenliggende schakels ontwikkeld. Het ruimtebeslag van dit netwerk beslaat een beperkt deel van het gehele ruimtebeslag van de dubbelbestemming. In deze wordt uitvoering gegeven aan het beleid met betrekking tot de ecologische structuur van Limburg.
2. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' heeft, ten aanzien van de onderliggende bestemmingen, het te voeren beleid mede betrekking op:
  - § het beschermen van de potentiële natuurlijke waarden en, waar mogelijk, het tot ontwikkeling brengen van de functie binnen de ecologische hoofdstructuur;
  - § het beschermen van aangrenzende natuurlijke waarden;
  - § het behoud, beheer, herstel of de aanleg van kleinschalige landschapselementen.

## **Dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering' (art. 35)**

### Beleidsdoelstellingen

Aan weerszijden van een primaire waterkering (zoals vastgelegd in de legger van Waterschap Roer en Overmaas) ligt een beschermingszone; deze heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering'. De beschermingszones hebben een breedte van tien meter, gemeten vanaf één meter uit de teen van de betreffende waterkering. De

beschermingszones dienen ter bescherming van de waterkering en ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen die de bereikbaarheid of de stabiliteit van de waterkering verminderen. Op de beschermingszones zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

#### **Dubbelbestemming 'Waterstaat – Inundatiegebied' (art. 36)**

##### Beleidsdoelstellingen

Inundatiegebieden zijn gelegen langs primaire wateren waarvan het beleidsmatig is toegestaan dat deze een natuurlijk afvoerregime hebben waarbij deze bij hoge waterafvoeren buiten hun oevers treden. Bij hoge waterstanden worden inundatiegebieden door water overdekt. Inundatiegebieden zijn als zodanig in de leggers van het Waterschap Roer en Overmaas opgenomen. In inundatiegebieden dienen ongewenste ontwikkelingen die mogelijkerwijze het overstromen van het inundatiegebied beperken of waterstuwing danwel stroomgeleiding teweeg brengen, worden voorkomen. Op de inundatiegebieden zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

#### **Dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' (art. 37)**

##### Beleidsdoelstellingen

De gemeente Eijsden - Margraten is voor een beperkt deel gelegen binnen het invloedsgebied van de Beleidsregels grote rivieren. Gronden grenzend aan de rivier de Maas maken deel uit van het stroomvoerend regime. De uit de Beleidsregels grote rivieren voortvloeiende beperkingen zijn in deze dubbelbestemming overgenomen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt tevens de vergunningplicht op basis van de Waterwet.

#### **Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' (art. 38)**

##### Beleidsdoelstellingen

Deze dubbelbestemming ligt op de beschermingszone van de Voer. Indien er in deze zone gebouwen of bouwwerken worden opgericht, of andere werken worden aangelegd, dienen tevens de voorschriften opgenomen in deze dubbelbestemming in acht genomen te worden. Op grond van de keur van het Waterschap Roer en Overmaas is de beschermingszone 5 meter breed, gemeten vanaf de grens van het betreffende primaire water. De beschermingszone dient ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen die de bereikbaarheid verminderen van het primaire water, bijvoorbeeld voor groot onderhoud. Tevens dient de beschermingszone om eventuele toekomstige herinrichtingen of verbeteringen mogelijk te houden.

### **5.4.3 Algemene regels**

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels' omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

#### **Anti-dubbeltelregel (art. 39)**

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebieden terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven formulering.

#### **Algemene bouwregels (art. 40)**

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een (legaal gebouwd) gebouw voor een

bepaald maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, uitgegaan worden van de aanwezige maat (de huidige, hogere bouwhoogte in het voorbeeld). Dit geldt dan voor alle bestemmingen.

#### **Algemene gebruiksregels (art. 41)**

In deze bepaling is aan gegeven welk gebruik in ieder geval als met de regels van voorliggend plan strijdig gebruik dient te worden aangemerkt.

#### **Algemene aanduidingsregels (art. 42)**

In het plangebied zijn verder nog enkele zones gelegen welke verband houden met specifieke (sectorale) belangen. Deze worden op de planverbeelding aangegeven door specifieke gebiedsaanduidingen: dit betreft de rode contour rondom de kern Eijsden (op basis van de Contourenatlas Zuid-Limburg d.d. september 2010), de vrijwaringszone langs het spoor, de veiligheidszones langs het spoor, de hogedrukgasleiding en het gasontvangstation, en de geluidzone om het industrieterrein aan de Ir. Rocourstraat. Daarnaast ligt over het gehele plangebied de milieuzone actief bodembeheergebied. In de algemene aanduidingsregels zijn regels met betrekking tot deze gebiedsaanduidingen opgenomen, waarin wordt aangegeven onder welke voorwaarden ontwikkelingen binnen deze zones mogelijk zijn.

#### **Algemene afwijkingsregels (art. 43)**

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel kan worden afgeweken en waarvoor.

#### **Algemene wijzigingsregels (art. 44)**

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. Dit betreft in de eerste plaats een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het in geringe mate opschuiven van de bestemmingsgrenzen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Daarnaast is in de regels een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van de drie winkelconcentratiegebieden in de kern. Doel van deze wijzigingsbevoegdheid is de ontwikkeling en versterking, alsmede het aanbrengen van differentiatie in deze gebieden. Het beleid is er op gericht om veranderingen in het verzorgingsniveau, welke niet binnen de bestaande detailhandel, dienstverlening of horeca vallen, maar wel passen binnen het verzorgingsniveau dat de gemeente Eijsden - Margraten nastreeft, plaats te laten vinden in de daartoe op de planverbeelding aangegeven gebieden. Daartoe kunnen de in deze gebieden gelegen bestemmingen worden gewijzigd.

#### **Algemene procedureregels (art. 45)**

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij in de bestemmingsbepaling opgenomen wijzigings-, of afwijkingsregels en bij het stellen van nadere eisen.

#### **Overige regels (art. 46)**

Het laatste artikel van de algemene regels bepaalt de verhoudingen tussen het bestemmingsplan en overige wettelijke regels, gemeentelijke regels, en de onderlinge dubbelbestemmingen in het plan.

#### **5.4.4 Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels' bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

##### **Overgangsrecht (art. 47)**

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen. Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

##### **Slotregel (art. 48)**

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.



## 6 HANDHAVING

Onderdeel van de voorbereiding van een bestemmingsplan is ook de aanpak van in het verleden op illegale wijze tot stand gekomen situaties. Daartoe staan globaal twee mogelijkheden open

1. Het legaliseren van de situatie. De situatie is weliswaar op illegale wijze tot stand gekomen, maar past binnen de huidige inzichten. Een positieve bestemming is mogelijk (overigens is dan alleen het gebruik gelegaliseerd en niet de bebouwing, hiervoor is een omgevingsvergunning noodzakelijk).

2. Het handhavend optreden tegen de illegale bouwen/of gebruikssituatie, dat gericht is op beëindiging van die illegale situatie.

Veelal is de huidige situatie gelegaliseerd in dit bestemmingsplan. Bouwwerken en gebruiksvormen die niet in overeenstemming met het plan zijn, zijn conform de regels uitgesloten van legalisering.

De huidige situatie is door middel van veldwerk, een bedrijvenenquête en met behulp van luchtfoto's in beeld gebracht.

Tegen bouwwerken en gebruiksvormen die niet in overeenstemming met het plan te brengen zijn, kan sinds 13 september 2004 langs de weg van het aanmerken als Economisch Delict opgetreden worden





## 7 UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van afdeling 6.4 van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De in het bestemmingsplan gemaakte voorstellen zijn op hun financiële uitvoerbaarheid getoetst. Hiervoor kan de volgende verantwoording gegeven worden:

#### WONEN

§ voor de herontwikkelingslocaties 't Veldje en Marathon is een anterieure overeenkomst (realisatieovereenkomst) gesloten. Hiermee wordt voor deze locaties het kostenverhaal anderszins verzekerd (art. 6.12 Wro);

§ individuele bouwtitels in Eijsden worden uitgevoerd in particulier beheer;

§ instandhouding monumentale bebouwing geschiedt via een bijdrage van Monumentenzorg.

#### VOORZIENINGEN

Nieuwe voorzieningen dienen gerealiseerd te worden via particulier initiatief.

Voor wat betreft de herontwikkeling van het voormalige klooster / gemeentehuis (Ursulinecomplex) kan worden opgemerkt dat geen anterieure overeenkomst in het kader van het kostenverhaal hoeft te worden afgesloten, daar de gemaakte kosten niet boven het drempelbedrag voor kostenverhaal uit komen op grond van de 'Nota Grondbeleid Eijsden - Margraten 2012'.

#### (AGARISCHE) BEDRIJVEN

Geen sanering of verplaatsing van bedrijven, derhalve zijn er geen financiële consequenties.

#### VERKEER EN INFRASTRUCTUUR

Herinrichting/onderhoud van wegen en riolering wordt gedekt uit gemeentelijke fondsen.

#### GROENSTRUCTUUR EN RECREATIE

§ Onderhoud hoogstamboomgaarden via bijdrage aan IKL (Instandhouding Kleine Landschapselementen Limburg);

§ Herinrichting en verfraaiing van wegen en openbare ruimte wordt gedekt uit gemeentelijke onderhoudsfondsen.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen. Ten behoeve van de terreinen waar nog nieuwbouwmogelijkheden zijn zullen zoals hiervoor aangegeven de kosten van deze ontwikkelingen voor rekening van de initiatiefnemer komen. Deze ontwikkelingen hebben derhalve geen financiële consequenties voor de gemeente. Voor zover in het bestemmingsplan sprake is van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.9a van de Wro is de besluitvorming over het kostenverhaal op basis van een exploitatieplan wettelijk gekoppeld aan de vaststelling van het wijzigingsplan (art. 6.12 lid 3 van de Wro).

Concluderend kan worden gesteld dat, behoudens de herontwikkeling van de locaties 't Veldje en Marathon, gelet op het beheersmatige/conserverende karakter van dit bestemmingsplan, de uitvoering van het plan geen substantiële consequenties voor de financiële middelen van de gemeente Eijsden - Margraten. In het kader van de voorziene woningbouwontwikkelingen ter plaatse van de herontwikkelingslocaties zullen anterieure overeenkomsten worden gesloten. Het kostenverhaal is derhalve voldoende 'anderszins verzekerd'. Inhoudelijke eisen

boven op de bestemmingsplanregeling worden niet nodig geacht. Een exploitatieplan volgens de Wet ruimtelijke ordening wordt dan ook niet vastgesteld.

## **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het plan voorziet niet in grote c.q. ingrijpende veranderingen waarbij particulieren belangen geschaad zouden kunnen worden. Aangenomen wordt dan ook dat het plan voldoende draagvlak onder de bevolking zal hebben. Daartoe zal verder voorzien worden in een informatiebijeenkomst en de gebruikelijke RO-procedures met inspraakmogelijkheden.

## **8 PROCEDURE, INSPRAAK EN OVERLEG**

### **8.1 Procedure**

Voordat de wettelijke procedure ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan, zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden opgestart, wordt eerst aan de bewoners van de gemeente Eijsden - Margraten en andere belanghebbenden de mogelijkheid geboden om middels de gemeentelijke inspraakprocedure hun mening over het voorontwerp plan te geven en invloed hier op uit te oefenen.

Daarnaast wordt het voorontwerp bestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling schrijft voor dat het bestuursorgaan (i.c. de gemeente Eijsden - Margraten) dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Na de inspraak en overlegronde wordt de vaststellingsprocedure zoals omschreven in art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening opgestart. Deze procedure kan als volgt worden samengevat: de procedure start met een openbare kennisgeving van het ontwerp-bestemmingsplan, waarna het ontwerp-bestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van 6 weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan kunnen worden ingebracht. Na de termijn van de terinzagelegging dient de gemeenteraad binnen 12 weken te beslissen omtrent de vaststelling van het plan. Na de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden 6 weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. Het bestemmingsplan treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

### **8.2 Tervisielegging ex gemeentelijke inspraakverordening jº afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht**

Voor de resultaten van de gemeentelijke inspraakprocedure wordt verwezen naar de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Eijsden'

### **8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening**

Voor de resultaten van het bestuurlijk vooroverleg wordt verwezen naar de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan 'Eijsden''.

### **8.4 Tervisielegging en naar voren brengen zienswijzen ex art. 3.8 Wet Ruimtelijke ordening jº afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.**

Voor de resultaten van de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure wordt verwezen naar de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Eijsden''.

