

## **Nota zienswijze bestemmingsplan Eijsden**

### **Inleiding**

Het ontwerp bestemmingsplan "Eijsden" heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf maandag 21 januari 2013 tot en met zondag 3 maart 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. In deze termijn zijn 10 zienswijzen door personen/instanties ingediend. De zienswijzen zijn in de paragraaf zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Tevens wordt aangegeven of en zo ja tot welke aanpassing de beoordeling van de zienswijze heeft geleid.

Daarnaast zijn er drie reacties ontvangen van wettelijke instanties. Deze reacties zijn in de paragraaf reacties eveneens van commentaar voorzien.

### **Algemeen**

De volgende instanties en/of personen hebben een zienswijze of een reactie ingediend:

#### **Zienswijzen**

- 1 Dhr. P. Paquay, Kennedylaan 40, 6245 EN, te Eijsden
- 2 Arag Rechtsbijstand, namens dhr. E. Pinckaers, Hubert Smeetsstraat 14, 6245 GA te Eijsden
- 3 Dhr. E. Kessels, Breusterstraat 2, 6245 EJ, te Eijsden
- 4 Dhr. R. Locht, Hubert Smeetsstraat 16, 6245 GA, te Eijsden
- 5 Stichting Univé Rechtshulp (SUR), namens dhr. en mevr. Nienhuis, Hubert Smeetsstraat 10, 6245 GA te Eijsden
- 6 Aelmans, namens dhr. en mevr. Henquet – Schneiders, Wilhelminastraat 59, 6245 AV, te Eijsden
- 7 Dhr. R. Klarenaar, Diepstraat 73, 6245 BK, te Eijsden
- 8 Dhr. M.F. Arévalo Verstappen, Leeuwerik 10, 6133 BV, te Sittard
- 9 Servatius Wonen & Vastgoed, Postbus 1150, 6201 BD, te Maastricht
- 10 Dhr. Rempelberg, Marathon 5, 6245 EZ, te Eijsden

Alle 10 zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk. De binnengekomen zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

#### **Reacties**

- 1 Brandweer Zuid-Limburg, Holstraat 35, 6269 ZG, te Margraten
- 2 Gasunie
- 3 Gedeputeerde Staten van Limburg, Postbus 5700, NL-6202 MA, te Maastricht

Alle 3 de reacties zijn ingediend tijdens de ter inzage termijn. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld en van een reactie voorzien.

#### **Zienswijzen**

**1: Dhr. P. Paquay, ingekomen 23 januari 2013**

##### **Samenvatting zienswijze**

Reclamant geeft aan dat voor een gedeelte van zijn perceel aan de Kennedylaan 40 de bestemming 'Groen' is opgenomen. Voor het overige gedeelte van zijn perceel is de bestemming 'Wonen 1' opgenomen. Reclamant verzoekt aan zijn gehele perceel de bestemming 'Wonen 1' toe te kennen, alsmede dat de bijbehorende bijgebouwenregeling middels de daar voor bedoelde aanduiding.

##### **Standpunt burgemeester en wethouders**

Burgemeester en wethouders kunnen instemmen met de gevraagde wijziging, daar de grond eigendom is van reclamant en onderdeel uitmaakt van zijn perceel en dit ook als zodanig is ingericht.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze gegrond verklaard.

## **Aanpassing**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

Op de verbeelding wordt de bestemming 'Groen' aangrenzend gelegen aan de rechterzijde van perceel Kennedylaan 40 gewijzigd in de bestemming 'Wonen 1' en wordt ter plaatse de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

## **2: Arag Rechtsbijstand, namens dhr. E. Pinckaers, ingekomen 14 februari 2013**

### **Samenvatting zienswijze**

Reclamant kan zich niet verenigen met de wijziging van de bestemming van de gronden gelegen achter zijn woning (en tuin). Reclamant is bekend met de plannen om ter plaatse van het (voormalige) gemeentehuis Eijsden - Margraten (Ursulinencomplex, Breusterstraat 27) een museum te realiseren, dit met horeca-functie, terras en een zogenaamde museumtuin. In vergelijking met het voorontwerp zijn in het ontwerp bestemmingsplan de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen' gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'. Reclamant verwacht dat zijn woon- en leefklimaat ernstig wordt aan getast door de bestemmingwijzigingen.

De diverse onderdelen van de zienswijze worden hierna afzonderlijk beschouwd.

#### *A. Museumtuin*

De dichtsbij de woning gelegen gronden waren voor groendoeleinden bestemd. Deze bestemming staat weinig tot geen gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden toe. Nu is hiervoor de bestemming 'Gemengd' opgenomen met de aanduiding 'museumtuin'.

#### *B. Gemeentehuis/Museum en Terras*

Reclamant stelt dat de wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Gemengd' de bebouwings- en gebruiks- en gebruiksmogelijkheden heeft doen toenemen. Met name met de opgenomen mogelijkheid voor lichte horeca, verblijfshoreca en studentenhuisvesting kan reclamant zich niet verenigen. Meer specifiek heeft reclamant bezwaar tegen het uitoefenen van lichte horeca in de 'rondding' aan de achterzijde van het gebouw, gelegen richting de tuin van zijn woning. Door het uitoefenen van lichte horeca ter plaatse van gestelde 'rondding' verwacht reclamant geuroverlast als gevolg van het bereiden van maaltijden aldaar en geluidsoverlast van het terras (naar verwachting direct tegen zijn perceel gelegen). De bijkomende verkeersbewegingen, als ook de geboden studenthuisvesting zullen naar verwachting eveneens voor overlast zorgen.

#### *C. Planschade*

Reclamant stelt dat opgenomen bestemmingwijzigingen voor een flinke waardedaling van zijn woning zullen zorgen en dat mocht onderhavige ontwikkeling doorgang vinden hij planschade zal claimen.

## **Standpunt burgemeester en wethouders**

### *A. Museumtuin*

De gronden welke in het voorontwerp bestemmingsplan bestemd waren als 'Groen' en thans worden bestemd voor 'Gemengd' zijn gelegen aan de achterzijde van het woonperceel van reclamant, meer specifiek grenzend aan de achtertuin van het woonperceel. Aan deze gronden is in het ontwerp bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - museumtuin' toegekend.

Binnen de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - museumtuin' is de aanleg van een openlucht expositieruimte mogelijk. De regels met betrekking tot de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde geven aan dat de hoogte ten hoogste 2,60 meter mag bedragen. Hierbij is aangesloten bij de toegestane maatvoering binnen de bestemming 'Groen' welke eveneens maximaal 2,60 meter bedraagt.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - museumtuin' is op de planverbeelding geen bouwvlak opgenomen. Van intensieve bebouwingmogelijkheden ter plaatse van deze aanduiding is dan ook geen sprake. De gebruiksmogelijkheden binnen de nieuwe bestemming 'Gemengd' worden slechts beperkt uitgebreid: naast groenvoorzieningen mogen thans kunstwerken en voorwerpen ten behoeve van de beeldende kunst worden opgericht. De overige binnen de bestemming 'Gemengd' toegestane functies worden middels de planregels strikt begrensd en kunnen niet grenzend aan het woonperceel van reclamant worden gerealiseerd.

Tot slot wordt opgemerkt dat, zal zoals verwoord onder onderdeel 5 F, binnen de bestemming 'Gemengd' de afwijkingsmogelijkheid voor het oprichten van speelvoorzieningen met een bouwhoogte van 5 meter uit het betreffende artikel worden geschrapt, ten einde de privacy van omwonenden te waarborgen.

#### **B. Gemeentehuis/Museum en terras**

In tegenstelling tot hetgeen reclamant in zijn zienswijze stelt worden het terras en de horecavoorziening niet aan de achterzijde van voormalige klooster / gemeentehuis gerealiseerd. Ten zuiden van de huidige bebouwing is in het ontwerp bestemmingsplan middels een aanduiding op de planverbeelding reeds de toegestane locatie van het terras weergegeven. De horecagelegenheid zal worden gevestigd in een gedeelte van de westelijke vleugel en een gedeelte van de voormalige bibliotheek van het complex. De gemeente heeft samen met de exploitant geconstateerd dat aldaar de meest geschikte positionering voor de uitoefening van maximaal 225m<sup>2</sup> (brutovloeroppervlak) lichte horeca is gelegen. Onderkend wordt dat de locatie van deze functie in het ontwerp bestemmingsplan nog niet is vastgelegd. Dit zal in het vast te stellen bestemmingsplan middels een aanduiding op de planverbeelding worden geregeld. Hiermee wordt de toegestane locatie van de lichte horeca specifiek begrensd aan de voorzijde van het gebouw en niet aan de achterzijde.

Voor wat betreft de volgens reclamant te verwachten akoestische hinder als gevolg van de lichte horecafunctie en de verblijfhorecafunctie kan het volgende worden opgemerkt:

#### **Directe hinder**

De toekomstige lichte horecavoorziening in het voormalige klooster / gemeentehuis zal als meldingsplichtige inrichting onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) komen te vallen. Dit besluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Bedrijven die vallen onder het regime van het activiteitenbesluit hebben vaak geen milieuvergunning nodig.

Zowel bestaande als nieuwe inrichtingen dienen zich in beginsel te houden aan de standaard geluidsnormen, zoals vermeld in tabel 4.1.

<b>Norm</b>	<b>07.00-19.00</b>	<b>19.00-23.00</b>	<b>23.00-7.00</b>
L <sub>Ar,LT</sub> op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB (A)	45 dB (A)	40 dB (A)
L <sub>Ar,LT</sub> in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB (A)	30 dB (A)	25 dB (A)
L <sub>Amax</sub> op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB (A)	65 dB (A)	60 dB (A)
L <sub>Amax</sub> in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB (A)	50 dB (A)	45 dB (A)

Tabel 4.1: akoestische normen meldingsplichtige inrichtingen

L<sub>Ar,LT</sub> staat hierbij voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau: hiermee wordt het gemiddelde geluidsniveau gemeten over een langere periode bedoeld. L<sub>Amax</sub> betreft het maximaal toegestane geluidsniveau in een bepaalde periode. Middels bovenstaande akoestische normen wordt een goed leef- en verblijfsklimaat in de omgeving van de nieuwe bestemming gegarandeerd.

Gelet op de afstand tot de woning van reclamant, alsmede tot de dichtst bij gelegen overige woonbebouwing, de afscherpende werking van het huidige gebouw ten opzichte van de in de omgeving gelegen woonbebouwing en de aard van de in het plangebied toegestane lichte horecafunctie en verblijfshorecafunctie valt in alle redelijkheid geen overschrijding van de hierboven genoemde normen als gevolg van de toekomstige functies te verwachten. In geval van een eventuele overtreding van deze normen geldt voor de gemeente Eijsden - Margraten de beginselplicht tot handhaving. Hiermee zijn de belangen van omwonenden naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende beschermd.

#### *Afweging goede ruimtelijke ordening / indirecte hinder*

Met de indirecte hinder wordt geluidshinder bedoeld welke wordt veroorzaakt door de invloed van de verkeersaantrekkende werking van een inrichting (i.c. het museum met bijhorende lichte horecafunctie en de verblijfshoreca) op het reguliere verkeersbeeld. Hierbij dient derhalve in ogenschouw te worden genomen dat de huidige bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van het voormalige klooster / gemeentehuis reeds zeer verkeersintensieve functies toelaat. Thans kent het complex, dat in gebruik is als gemeentehuis van de gemeente Eijsden - Margraten en voorheen als gemeentehuis van de voormalige gemeente Eijsden, gedurende de daguren reeds een sterke verkeersaantrekkende werking. Gedurende de daguren zal de invloed op het heersende verkeersbeeld derhalve verwaarloosbaar zijn.

Met name in de avonduren zijn in vergelijking met de huidige situatie enige extra verkeersbewegingen van en naar het complex te verwachten. Dit aantal is dermate laag dat als gevolg hiervan de toename van het wegverkeerslawaai van het verkeer op de Breusterstraat op de gevels van de hier aanwezige gevoelige bebouwing in alle redelijkheid niet hoorbaar zal toenemen. Dit geldt des te meer voor de overige in de omgeving gelegen wegen.

Volledigheidshalve wordt ten aanzien van mogelijke hinder als gevolg van parkeren en laden en lossen verwezen naar het standpunt van burgemeester en wethouders zoals verwoord onder onderdelen 5 C en G.

#### *Geurhinder*

Voor wat betreft de volgens reclamant te verwachten geurhinder als gevolg van de lichte horecafunctie en de verblijfshorecafunctie kan het volgende worden opgemerkt:

Ook voor wat betreft het aspect geurhinder vallen de toekomstige horecafuncties onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit: Artikel 3.132 van dit besluit bepaalt dat bij het bereiden van voedingsmiddelen ten behoeve van het voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder moet worden voldaan aan de in de bij het activiteitenbesluit behorende ministeriële regeling gestelde eisen.

Bij het vervaardigen of bereiden van voedingsmiddelen kan geurmissie optreden. Zolang deze activiteit en de emissie in aard en omvang overeenkomen met voedselbereiding in een huishouden, is het niet redelijk hier meer of andere eisen aan te stellen dan voor huishoudens zouden gelden. Als er sprake is van bedrijfsmatige voedselbereiding zal er een doelmatige ontgeuringsinstallatie geplaatst moeten worden. Of een afvoerpijp die voldoende hoog is in vergelijking met de omliggende bebouwing en die de uittredende lucht zoveel mogelijk verticaal uitblaast. Dampen die vrijkomen bij grillen (anders dan met houtskool) dan wel frituren of bakken in olie of vet, moeten altijd geleid worden afgezogen door een doelmatig verwisselbaar of reinigbaar vetvangend filter. Bij de realisatie van de toekomstige horecafuncties dient met deze eisen rekening te worden gehouden.

Gelet op de beoogde situering van het lichte horecavoorziening en de afstand tot de omliggende woonbebouwing (minimaal 80 meter) is geurhinder als gevolg van de toekomstige horecavoorziening naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet te verwachten. Ook hier geldt in geval van een eventuele overtreding van de geldende regelgeving voor de gemeente Eijsden - Margraten de beginselplicht tot handhaving. Hiermee zijn de belangen van omwonenden naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende beschermd.

In de zienswijze is niet gemotiveerd hoe de beoogde studentenkamers (4) ter plaatse van de aangrenzende woonpercelen tot overlast kunnen leiden. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders is de realisatie van een dergelijke kleinschalige woonvorm passend binnen het karakter van de bestaande woonomgeving.

#### *C. Planschade*

Met betrekking tot het claimen van planschade wordt opgemerkt dat hiervoor de wettelijke procedure op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gevolgd.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze deels gegrond verklaard.

### **Aanpassing**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

Op de verbeelding zal in het westelijk deel van het bouwvlak binnen de bestemming 'Gemengd' de aanduiding 'horeca' worden opgenomen, waar lichte horeca tot een maximum van 225 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak wordt toegestaan.

### **3: Dhr. E. Kessels, verzonden 24 februari 2013, ingekomen 26 februari 2013**

#### **Samenvatting zienswijze**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Raadhuisstraat 1 en ziet op twee onderdelen. Dit betreft het op grond van het huidige bestemmingsplan toegestane gebruik van het onbebouwde deel van het perceel, en de in 2010 verleende vergunning voor de verbouwing van de voormalige bedrijfswoning tot 6 appartementen.

De onderdelen van de zienswijze worden hierna afzonderlijk beschouwd.

#### *A. Horecabestemming Raadhuisstraat 1*

Reclamant stelt in afwijking van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het perceel Raadhuisstraat 1 de bestemming 'Horeca' is toegekend aan het volledige bebouwingsvlak. In het vigerende bestemmingsplan wordt parkeren op het achterste (oostelijke) terreindeel niet toegestaan. Reclamant vraagt de regeling uit het vigerende bestemmingsplan over te nemen in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan Eijsden.

#### *B. Verbouwing bedrijfswoning Raadhuisstraat 1 tot 6 appartementen*

In 2010 is aan de eigenaar van het pand Raadhuisstraat 1 een vergunning afgegeven voor de verbouwing van een bestaande bedrijfswoning tot 6 appartementen. Hiertoe is vrijstelling verleend van het vigerende bestemmingsplan. Reclamant verzoekt de bestemming van de huisnummers 1b tot en met 1g te wijzigen in de bestemming 'Wonen 1'. Daarnaast verzoekt reclamant het voorste (westelijke) terreindeel conform de verleende vergunning / vrijstelling specifiek te bestemmen als parkeerplaats.

### **Standpunt burgemeester en wethouders**

#### *A. Horecabestemming Raadhuisstraat 1*

Burgemeester en wethouders kunnen instemmen met het verzoek om overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan een aanduiding op het betreffende perceel op te nemen, waarmee wordt aangegeven op welk deel van het perceel geen parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd.

#### *B. Verbouwing bedrijfswoning Raadhuisstraat 1 tot 6 appartementen*

De hoofdbestemming van het betreffende perceel is 'Horeca'. Middels de verleende vrijstelling is de realisatie van 6 gestapelde woningen op de verdieping mogelijk gemaakt. Conform het systeem van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening is de horecabestemming hiermee niet van het perceel verdwenen. Er heeft derhalve bij de verlening van de vrijstelling geen bestemmingswijziging plaatsgevonden. Door het handhaven van de hoofdbestemming en het planologisch opnemen van de vrijstelling wordt de reikwijdte van de vrijstelling in acht genomen. Zou de gemeente de bestemming

'Horeca' wijzigen naar de bestemming 'Wonen' dan kan er een grond voor planschade ontstaan. Het risico op planschade dient te allen tijden te worden uitgesloten.

Reclamant stelt terecht dat de nieuwe woningen in het bestemmingsplan 'Eijsden' vastgelegd dienen te worden. De planregels en planverbeelding zullen hiertoe worden aangepast, waarbij de nieuw gerealiseerde woningen binnen de bestemming 'Horeca' worden opgenomen.

Ten aanzien van het parkeren kan worden geconcludeerd dat binnen de bestemming 'Horeca' in het voorste (westelijke) terreindeel voorzien is in de mogelijkheid tot parkeren, zowel voor de horecadoeleinden alsmede voor de recent gerealiseerde woningen.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze deels gegrond verklaard

#### **Aanpassing**

Op de planverbeelding wordt aan een deel van het perceel Raadhuisstraat 1 de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' toegekend.

Op de planverbeelding wordt aan het bouwvlak ter plaatse van het perceel Raadhuisstraat 1 de aanduiding 'gestapeld' toegekend. In de planregels van de bestemming Horeca wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' meergezinswoningen zijn toegestaan.

#### **4: Dhr. R. Locht, ingekomen 26 februari 2013**

##### **Samenvatting zienswijze**

Reclamant stelt dat hij zich niet volledig kan verenigen met de wijziging van de bestemming van het voormalige klooster / gemeentehuis van 'Maatschappelijk' naar 'Gemengd'. Specifiek is de zienswijze gericht tegen het mogelijk uitoefenen van een horecafunctie aan de achterzijde van gebouw (in de bestaande 'ronding'). Reclamant benadrukt geen bezwaren te hebben tegen het vestigen van een horecagelegenheid en terras aan de voorzijde van het voormalige klooster / gemeentehuis

##### **Standpunt burgemeester en wethouders**

De horecagelegenheid zal worden gevestigd in een gedeelte van de westelijke vleugel en een gedeelte van de voormalige bibliotheek van het complex. De gemeente heeft samen met de exploitant geconstateerd dat aldaar de meest geschikte positionering voor de uitoefening van maximaal 225m<sup>2</sup> (brutovloeroppervlak) lichte horeca is gelegen. Onderkend wordt dat de locatie van deze functie in het ontwerp bestemmingsplan nog niet is vastgelegd. Dit zal in het vast te stellen bestemmingsplan middels een aanduiding op de planverbeelding worden geregeld. Hiermee wordt de toegestane locatie van de lichte horeca specifiek begrensd aan de voorzijde van het gebouw en niet aan de achterzijde.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze gegrond verklaard.

#### **Aanpassing**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

Op de verbeelding zal in het westelijk deel van het bouwvlak binnen de bestemming 'Gemengd' de aanduiding 'horeca' worden opgenomen, waar lichte horeca tot een maximum van 225 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak wordt toegestaan.

#### **5: SUR, namens dhr. en mevr. Nienhuis, ingekomen 28 februari 2013**

##### **Samenvatting zienswijze**

Reclamant geeft aan dat in dat als gevolg van het door het bestemmingsplan 'Eijsden' mogelijk gemaakte ontwikkelingen het woon- en leefklimaat ter plaatse van zijn woning zal worden aangetast. Reclamant maakt onderscheid tussen de ontwikkelingen voor het voormalig gemeentehuis/klooster dat direct aan zijn tuin grenst en de beoogde woningbouw aan de Marathon.

De diverse onderdelen van de zienswijze worden hierna afzonderlijk beschouwd.

#### *A. Begripsbepaling culturele doeleinden*

De voor de bestemming 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor 'culturele doeleinden'. Dit begrip is in de planregels niet omschreven. Het hele terrein kan ten behoeve van deze bestemming worden gebruikt. Reclamant vraagt vanuit het oogpunt van rechtszekerheid het begrip nader te omschrijven.

#### *B. Zonering museumtuin*

Reclamant verzoekt te overwegen een zone in het bestemmingsplan op te nemen geen culturele, noch andere activiteiten mogen plaatsvinden. Dit om eventuele overlast ter plaatse van zijn woning te voorkomen.

#### *C. Parkeren*

Reclamant stelt dat de gevolgen van de herontwikkeling van het voormalige klooster / gemeentehuis op de parkeerbalans in de omgeving van het plangebied dienen te worden beoordeeld. Eventueel toenemende parkeerdruk mag niet worden afgewenteld op de buurt.

#### *D. Lichte horeca*

Reclamant is van mening dat de lichte horeca met de aan de achterzijde van het complex geplande ingang en terras veel hinder zal veroorzaken.

#### *E. Verblijfshoreca*

De 2e en 3e bouwlaag van het hoofdgebouw mogen worden ingericht ten behoeve van verblijfshoreca. Door het intensieve gebruik verwacht reclamant overlast. Tevens wordt de vraag gesteld of rekening is gehouden met de gevolgen van dit gebruik voor de parkeerbalans in de omgeving van het plangebied.

#### *F. Het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde ter plaatse van de toekomstige museumtuin*

Reclamant geeft aan dat middels een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bepaalde in artikel 9.2.4. Dit artikel bestaat echter niet. Waarschijnlijk wordt artikel 9.2.3 bedoeld waarin de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen is bepaald op ten hoogste 2,60 meter. Reclamant kan zich niet vinden in deze afwijkingsbepaling, welke er voor zorgt dat speelvoorzieningen tot max. 5 meter mogelijk kunnen worden gemaakt. Hierdoor kan de privacy van reclamant in het gedrang komen. Tevens wordt gevreesd voor lichthinder als gevolg van de op te richten kunstwerken.

#### *G. Laden en lossen*

Reclamant stelt dat het gebruik van de gronden voor laden en lossen ongewenst is in verband met de als gevolg hiervan optreden geluidshinder ter plaatse van zijn woonperceel.

#### *H. Opslagdoeleinden*

Reclamant stelt dat het gebruik van de gronden ten behoeve van opslag ongewenst is in verband met de als gevolg hiervan optreden hinder ter plaatse van zijn perceel.

#### *I. Flora en fauna*

De gevolgen van de ontwikkeling van het deelgebied 'Marathon' op het aspect flora- en fauna zijn onvoldoende in kaart gebracht. Hier is sprake van een onvolledigheid in de ruimtelijke procedure.

#### *J. Financieel risico*

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt betwist. Onduidelijk is of in het huidige economische klimaat behoefte is aan de geprojecteerde nieuwbouwwoningen aan de Marathon.

#### *K. Privacy en waardedaling woning*

Reclamant stelt dat door de geringe afstand tussen de geplande woningbouw en zijn eigen perceel zijn privacy en uitzicht worden aangetast, eveneens vreest reclamant voor waardedaling van zijn woning.

## **Standpunt burgemeester en wethouders**

### *A. Begripsbepaling culturele doeleinden*

Reclamant merkt terecht op dat het begrip 'culturele doeleinden' in de planregels niet is gedefinieerd. Echter, in het voorontwerp bestemmingsplan en in het vigerende bestemmingsplan 'Eijsden' kende het voormalige klooster / gemeentehuis de bestemming 'Maatschappelijk'. Volgens deze bestemming waren en zijn de betreffende gronden bestemd voor culturele en sociale doeleinden. Op dit punt vindt derhalve zeker geen verruiming van de gebruiksmogelijkheden plaats. Om echter aan de behoefte aan rechtszekerheid van reclamant tegemoet te komen, zal in de planregels het toegestane gebruik voor culturele doeleinden nader worden omschreven.

### *B. Zonerings museumtuin*

Het opnemen van een zone waarin geen activiteiten mogen worden uitgeoefend is noch wenselijk, noch realistisch of haalbaar. In de hierna volgende onderdelen van het standpunt van burgemeester en wethouders zal worden beargumenteerd dat als gevolg van de beoogde functiewijziging van het voormalige klooster / gemeentehuis geen bezwaarlijke hinder voor omwonenden zal optreden.

### *C. Parkeren*

Ingevolge artikel 2.5.30 van de Bouwverordening van de gemeente Eijsden - Margraten dienen voldoende parkeervoorzieningen aanwezig te zijn teneinde parkeeroverlast voor de omgeving te voorkomen. In de toelichting van voornoemd artikel wordt verwezen naar de uitgave ASVV 2004 van de stichting CROW waarin kerncijfers worden gegeven t.a.v. het aantal parkeerplaatsen. Omdat er sprake is van verschillende gebruiksfuncties mag rekening gehouden worden met de onderlinge uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen.

Ten behoeve van de verantwoording van het bestemmingsplan zijn de voor de voorgenomen ontwikkeling de benodigde parkeerplaatsen inzichtelijk gemaakt. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Museum: brutovloeroppervlak bedraagt ca. 920 m<sup>2</sup> bvo;
- Lichte horecavoorziening: ca 225 m<sup>2</sup> bvo;
- Hotel: 24 kamers
- Studentenhuisvesting: 4 wooneenheden

Uit deze berekeningen blijkt dat op piekmomenten (zaterdagavond) 38 parkeerplaatsen ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige klooster / gemeentehuis noodzakelijk zijn. In totaal zijn in de huidige situatie 41 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit is derhalve voldoende om in de parkeervraag te voorzien.

Daarnaast is het conform de regels van het vast te stellen bestemmingsplan mogelijk om binnen de bestemming 'Groen' (gelegen aan de voorzijde van het voormalige klooster / gemeentehuis) nieuwe parkeervoorzieningen te realiseren. Deze extra parkeerplaatsen zijn niet meegenomen in de bovenstaande berekening en bieden indien gewenst extra parkeerruimte.

### *D. Lichte horeca*

In artikel 1 van de planregels is het begrip lichte horeca naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende gedefinieerd. Aanvullend kan worden opgemerkt dat ter plaatse van de beoogde horeca functie uitdrukkelijk geen zware (nacht) horeca zal worden toegestaan, waarbij zware (nacht) horeca als volgt kan worden gedefinieerd: 'Horeca die in beginsel ook in de nachturen is geopend en die tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken, waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid bieden tot dansen een wezenlijk onderdeel vormt.' De vestiging van een café of discotheek ter plaatse van het voormalige klooster / gemeentehuis is derhalve niet toegestaan.

In tegenstelling tot hetgeen reclamant in zijn zienswijze stelt worden het terras en de horecavoorziening niet aan de achterzijde van het complex gerealiseerd. Ten aanzien van de situering van het terras en de te verwachten hinder als gevolg van de lichte horecafunctie wordt verwezen naar het standpunt van burgemeester en wethouders zoals verwoord onder onderdeel 2 B.



#### *E. Verblijfshoreca*

Ten aanzien van de te verwachten hinder als gevolg van de verblijfshorecafunctie, wordt verwezen naar het standpunt van burgemeester en wethouders zoals verwoord onder onderdeel 2 B.

Ten aanzien van de gevolgen van het realiseren van een verblijfshorecafunctie in het voormalige gemeentehuis op de parkeerbalans in de omgeving, wordt verwezen naar het standpunt van burgemeester en wethouders zoals verwoord onder onderdeel 5 C van deze zienswijze.

*F. Het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde ter plaatse van de toekomstige museumtuin*  
Reclamant wijst terecht op de verschrijving in artikel 9.4. In dit artikel moet inderdaad worden verwezen naar artikel 9.2.3. Ten einde de privacy van reclamant te waarborgen zal de afwijkingmogelijkheid voor het oprichten van speelvoorzieningen met een bouwhoogte van 5 meter uit het betreffende artikel worden geschrapt.

Met betrekking tot het aspect lichthinder kan verder het volgende worden opgemerkt :

In het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) is in artikel 2.1 een zogenaamde zorgplichtbepaling opgenomen:

1. Degene die een inrichting drijft en weet of redelijkerwijs had kunnen weten dat door het in werking zijn dan wel het al dan niet tijdelijk buiten werking stellen van de inrichting nadelige gevolgen voor het milieu ontstaan of kunnen ontstaan, die niet of onvoldoende worden voorkomen of beperkt door naleving van de bij of krachtens dit besluit gestelde regels, voorkomt die gevolgen of beperkt die voor zover voorkomen niet mogelijk is en voor zover dit redelijkerwijs van hem kan worden gevegd.
2. Onder het voorkomen of beperken van het ontstaan van nadelige gevolgen voor het milieu als bedoeld in het eerste lid wordt verstaan:  
....
  - h. het voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van lichthinder;

Onder de zorgplicht met betrekking tot lichthinder valt het voorkomen, danwel voor zover dat niet mogelijk is tot een aanvaardbaar niveau beperken van hinderlijke lichtverschijnselen voor omwonenden als gevolg van lichtinstallaties, toestellen, windturbines, gebouwen of werkzaamheden. Verlichting kan voor omwonenden hinder veroorzaken. Vaak wordt overlast veroorzaakt door schijnwerpers die zijn geplaatst als inbraakpreventie of door lichtbakken voor reclamedoeleinden. Door schijnwerpers of armaturen zorgvuldig af te stellen en te richten kunnen klachten veelal worden verholpen. Naast de intensiteit van directe en indirecte lichtinstraling kan er ook door knipperen, flikkeren of door kleur hinder door verlichting ontstaan.

Voor de vaststelling of er sprake is van hinder is geen universele definitie van het begrip 'lichthinder' beschikbaar. Wel kunnen de 'Algemene Richtlijnen betreffende lichthinder' van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) als uitgangspunt worden gehanteerd.

Na realisatie van het museum en de bijbehorende museumtuin zal de exploitant aan bovengenoemde zorgplichtbepaling uit het activiteitenbesluit moeten voldoen. Mede gelet op de beoogde openingstijden van het museum, van 9:00 uur tot 18:00 uur, en gezien het feit dat het achterterrein om deze reden in de avonden niet af of nauwelijks zal worden gebruikt, ligt het niet in de redelijke lijn der verwachtingen dat als gevolg van de beoogde bestemmingswijziging lichthinder voor omwonenden zal plaatsvinden.

In geval van een eventuele overtreding van de genoemde zorgplicht geldt voor de gemeente Eijsden - Margraten de beginselplicht tot handhaving. Hiermee worden de belangen van omwonenden naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende beschermd.

#### *G. Laden en lossen*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - museumtuin' mogen geen parkeervoorzieningen worden aangelegd. Ten einde incidenteel laden en lossen ten behoeve van de

toekomstige functies mogelijk te maken, behoort laden en lossen wel tot het toegestane gebruik van de gronden.

In het standpunt van burgemeester en wethouders zoals verwoord onder onderdeel 2 B zijn de (akoestische) normen beschreven, waaraan de ter plaatse van het voormalige klooster / gemeentehuis geprojecteerde functies dienen te voldoen. In de huidige situatie vinden er reeds laad- en los activiteiten aan de noordzijde van het gebouw plaats. In de zienswijze wordt verder niet nader gemotiveerd hoe vergelijkbare laad- en losactiviteiten in de toekomst tot overlast zullen leiden. In alle redelijkheid kan worden gesteld dat het laden en lossen ten behoeve van een normaal bedrijfsmatig gebruik van de geprojecteerde functies niet tot een overschrijding van de relevante normen uit het activiteitenbesluit zal leiden.

Zoals aangegeven onder onderdeel 2 B geldt in een eventueel geval van overschrijding van de normen uit het activiteitenbesluit voor de gemeente de beginselplicht tot handhaving. Hiermee zijn de belangen van omwonenden naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende beschermd.

#### *H. Opslagdoeleinden*

Onder het toegestane gebruik wordt conform artikel 9.5.1 sub c gerekend: 'opslagdoeleinden, ten behoeve van normaal bij de bestemming behorend gebruik.' De toevoeging 'ten behoeve van normaal bij de bestemming behorend gebruik' garandeert dat grootschalige, bedrijfsmatige buitenopslag van materialen en goederen niet is toegestaan. Dit is ook niet in overeenstemming met de door exploitant beoogde inrichting van het perceel als museumtuin. In de zienswijze wordt niet nader gemotiveerd hoe opslag tot overlast ter plaatse van de aangrenzende woonpercelen zouden leiden. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders wordt een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van het voormalige klooster / gemeentehuis als gevolg van het bepaalde in artikel 9.5.1 sub c dan ook niet bedreigd.

#### *I. Flora en fauna*

Ten behoeve van de ontwikkeling van het deelgebied 'Marathon' is naar aanleiding van de ingediende zienswijze door adviesbureau Heukelom Verbeek een Verkennend Natuurwaardenonderzoek ter plaatse van de betreffende locatie uitgevoerd. (Heukelom Verbeek (maart 2013), *Verkennend natuurwaardenonderzoek voor: Locatie Marathon - Eijsden (rapport nummer EM-301.001)*. Gulpen). 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 of 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. 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 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.

#### *J. Financieel risico*

De geplande woningbouw aan de locatie Marathon maakt onderdeel uit van het totale Centrumplan Eijsden en is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden – Margraten 2012 - 2022. Door de sloop van een groot aantal woningen ter plaatse van het deelgebied 'Veldje' (eveneens onderdeel van het centrumplan) neemt de totale woningvoorraad binnen de kern als gevolg van het centrumplan af. In de toelichting van het bestemmingsplan is naar het oordeel van burgemeester en

wethouders afdoende gemotiveerd dat de plannen voor het deelgebied Marathon passend zijn binnen de regionale en gemeentelijke volkshuisvestelijke kaders. Gelet op de voorziene demografische ontwikkelingen binnen de regio staat de behoefte aan deze woningen (op termijn) hiermee in voldoende mate vast. In het kader van de economische uitvoerbaarheid is met Servatius Wonen & Vastgoed een anterieure overeenkomst afgesloten ex. artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening om het kostenverhaal te verzekeren.

K.

Bij de ontwikkeling van de woningen aan de Marathon zal er conform de geldende wet- en regelgeving worden gebouwd. Hierbij worden eisen met betrekking tot o.a. privacy en lichtinval in acht genomen. Daarbij wordt opgemerkt dat het deelgebied 'Marathon' een inbreidingslocatie in een dorpskern betreft. De maatschappelijk aanvaarde doelstelling dat bestaande inbreidingslocaties optimaal worden benut, kan leiden tot wijzigingen in de woonomgeving. In een bebouwde woonomgeving kan 100% privacy nooit worden gegarandeerd. Volledige privacy kan door reclamant redelijkerwijs ook niet worden verwacht. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders zal er in de toekomst zeker geen sprake zijn van een onaanvaardbare situatie aangaande de privacy ter plaatse van de omliggende woonpercelen.

Met betrekking tot het veranderen van het uitzicht vanuit de woning wordt opgemerkt dat conform vaste jurisprudentie van de Raad van State een recht op vrij uitzicht of bestaand uitzicht niet bestaat. Middels de plantoelichting en voorliggende nota is aangetoond dat ook in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Door de bouwregels van de bestemming 'Wonen 2' is een goede stedenbouwkundige invulling van de inbreidingslocatie verzekerd. Hiermee is de herbestemming en herontwikkeling van de locatie in relatie tot de aspecten privacy en uitzicht voldoende verantwoord.

Ten aanzien van mogelijke waardedaling van de woning wordt verwezen naar de wettelijk te volgen planschade procedure op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaard.

## **Aanpassing**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

Op de verbeelding zal in het westelijk deel van het bouwvlak binnen de bestemming 'Gemengd' de aanduiding 'horeca' worden opgenomen, waar lichte horeca tot een maximum van 225 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak wordt toegestaan.

Artikel 9.1.1 sub a van de planregels wordt als volgt gewijzigd: sociale doeleinden, culturele doeleinden in de vorm van een museum / expositieruimte.

In artikel 9.4 van de planregels wordt de verwijzing naar 9.2.4 aangepast tot een verwijzing naar 9.2.3 en de afwijkingmogelijkheid voor een hogere bouwhoogte van 'speelvoorzieningen e.d.' wordt verwijderd.

De toelichting is in paragraaf 4.9 aangevuld met de resultaten van de quickscan flora en fauna welke is uitgevoerd ten aanzien van het deelgebied 'Marathon'.

## **6: Aelmans, namens dhr. en mevr. Henquet – Snchneiders, ingekomen 1 maart 2013 Samenvatting zienswijze**

Reclamant stelt dat zijn woonlocatie gelegen is binnen de bestemming 'Wonen 1' en dat de feitelijk aanwezige wooneenheden niet zijn opgenomen middels een maatvoeringsaanduiding: uit de in het verleden aan reclamant verleende bouwvergunning kan worden afgeleid dat het voormalige pand Wilhelminastraat 59 sinds de verbouwing in 1994 twee wooneenheden aanwezig zijn. Hierdoor zijn volgens reclamant 2 woningen ontstaan: Wilhelminastraat 59 en Wilhelminastraat boven. Uit de tekeningen behorende bij de bouwvergunning is af te leiden dat in het pand de voorzieningen zijn

opgenomen voor 2 huishoudens. In het kader van de gemeentelijke belastingen (WOZ etc.) betaalt reclamant sedert 1992 alle gemeentelijke belastingen voor 2 wooneenheden. Reclamant wenst dat beide wooneenheden planologisch worden vastgelegd, zodat één van beide woningen niet onder het overgangsrecht komt te vallen.

#### **Standpunt burgemeester en wethouders**

Naar het oordeel van burgemeester en wethouders heeft de verleende bouwvergunning uit 1994 betrekking op een in pandige verbouwing. In het kader van de aanvraag bouwvergunning is er noch een tweede woning aangevraagd noch een bouwvergunning voor de realisatie van een tweede woning verleend. Uit controle is gebleken dat het bouwplan is uitgevoerd conform vergunning en dat er op grond van het Bouwbesluit geen sprake is van twee aparte wooneenheden. Op grond van de gemeentelijke belastingen kan ruimtelijk / planologisch niet worden geconcludeerd dat in onderhavig geval sprake is van een tweede wooneenheid, dan wel dat een eventuele tweede woning zou moeten worden gelegaliseerd.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

#### **Aanpassing**

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **7: Dhr. Klarenaar, ingekomen 1 maart 2013**

##### **Samenvatting zienswijze**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Diepstraat 73 en omliggende percelen en ziet op twee onderdelen. Dit betreft een aantal volgens reclamant gemaakte technische fouten ten aanzien van het perceel Diepstraat 73, en een aantal opmerkingen / vragen ten aanzien van de bouwvlakken en bouwaanduidingen welke in het ontwerp bestemmingsplan aan de omliggende percelen zijn toegekend.

De onderdelen van de zienswijze worden hierna afzonderlijk beschouwd.

##### *A. Technische fouten*

In verband met de verleende omgevingsvergunning is het bouwvlak voor de locatie Diepstraat 73 aangepast. Volgens reclamant dient het bouwvlak echter 2 meter naar het zuiden te worden opgerekt conform de verleende vergunning en aan de oostzijde aan te laten sluiten op de kadastrale perceelsgrenzen. De bouwaanduiding 'bijgebouwen' is niet correct opgenomen. Reclamant verzoekt om deze aanpassingen door te voeren.

##### *B. Opmerkingen omliggende percelen*

Ten aanzien van de omliggende percelen ziet de zienswijze op het volgende:

1. Diepstraat 83: verzocht wordt de maatvoering te controleren conform de verleende omgevingsvergunning;
2. Diepstraat 77: verzocht wordt na te gaan of aan het pand Diepstraat 77 de aanduiding 'karakteristiek' moet worden toegekend;
3. Diepstraat 73, 73A en 77: verzocht wordt de bouwaanduiding 'bijgebouwen' te verwijderen van het binnenhofje tussen Diepstraat 73, 73A en 77;
4. Parkeerplaats aan de Diepstraat / 't Bat: verzocht wordt om de parkeerplaats, ondanks de ligging binnen de bestemming 'Natuur' te handhaven.

#### **Standpunt burgemeester en wethouders**

##### *A. Technische fouten*

De technische fouten worden gecorrigeerd. De maatvoering van het bouwvlak wordt derhalve conform de omgevingsvergunning aangepast. De situering van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' wordt eveneens aangepast.

## B. Opmerkingen omliggende percelen

1. Bij nadere controle is gebleken dat in het ontwerp bestemmingsplan inderdaad een ruimer bouwvlak aan het perceel is toegekend dan eerder is vergund. Het bouwvlak zal worden aangepast conform de verleende vergunning;
2. In het verleden is aan dit pand nooit de aanduiding 'karakteristiek' toegekend, noch betreft het pand een rijksmonument. Aan het pand Diepstraat 77 hoeft thans derhalve niet de aanduiding 'karakteristiek' te worden toegekend.
3. Het huidige bijgebouwenvlak ter plaatse van het binnenhofje tussen de adressen Diepstraat 73, 73A en 77 is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Eijsden'. Mede gelet op de belangen van rechthebbenden, zien burgemeester en wethouders thans geen reden deze bouwaanduiding van de planverbeelding te verwijderen;
4. De bestemming 'Natuur' ter plaatse van de betreffende parkeerplaats is eveneens overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Eijsden'. Gelet op het feit dat de betreffende gronden in eigendom van de gemeente Eijsden - Margraten zijn, en gelet op de huidige inrichting en het huidige gebruik, zal de bestemming 'Natuur' hier worden gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze deels gegrond verklaard.

### **Aanpassing**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

Op de verbeelding zal de maatvoering van het bouwvlak Diepstraat 73 conform de verleende omgevingsvergunning worden aangepast. De situering van de aanduiding 'bijgebouwen' wordt eveneens aangepast.

Het bouwvlak ter plaatse van het perceel Diepstraat 83 wordt conform de verleende vergunning aangepast.

De bestemming 'Natuur' ter hoogte van de parkeerplaats aan de Diepstraat / 't Bat wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'.

## **8: Dhr. Arévalo Verstappen, ingekomen 1 maart 2013**

### **Samenvatting zienswijze**

Reclamant verzoekt, mede op basis van het bepaalde in het Nationaal Waterplan, de realisatie van een ligplaats ten behoeve van een woonboot ter plaatse van de steiger van voormalige exploitant rederij Stiphout mogelijk te maken. Daarbij is reclamant van mening dat het ligplaatsverbod zoals opgenomen in artikelen 19.4 en 20.3 van de planregels moet komen te vervallen.

### **Standpunt burgemeester en wethouders**

Zoals reclamant terecht aangeeft ziet het Rijk in het kader van het Nationaal Waterplan waterwonen als een klimaatrobuuste manier van wonen. Woonboten passen daarin mits ze voldoen aan wetgeving en het lokaal ruimtelijk beleid.

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat de betreffende aanlegsteiger recentelijk is afgebroken door de voormalige exploitant rederij Stiphout.

Uit correspondentie met Rijkswaterstaat Dienst Limburg is gebleken dat de voormalige aanlegsteiger is gelegen in het (stroomvoerend) rivierbed van de rivier de Maas. In het rivierbed is een watervergunning vereist voor het maken/plaatsen van een woonboot. Ter zake is Rijkswaterstaat het bevoegde gezag. Een aanvraag watervergunning wordt onder andere getoetst aan de Beleidsregels grote rivieren. In het stroomvoerend rivierbed zijn enkel riviergebonden activiteiten toegestaan. Wonen wordt niet aangemerkt als een riviergebonden activiteit. In dit kader zal het bevoegd gezag een verzoek tot het verlenen van een watervergunning ten behoeve van een in gebruik name van een ligplaats ten behoeve van een woonboot niet honoreren.

Uit bovenstaande blijkt dat de door reclamant gewenste ligplaats in strijd is met de vigerende wetgeving (Waterwet). Deze wetgeving is overigens ook vertaald in de regels (dubbelbestemmingen) van het bestemmingsplan 'Eijsden'.

Volledigheidshalve wordt reclamant daarnaast gewezen op de bepalingen zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Water Recreatiecentrum Eijsden. Ingevolge artikel 88 van de Huisvestingswet is een gemeente verplicht om het voor minimaal één woonschip mogelijk te maken een ligplaats in te nemen. Bij besluit van 4 oktober 2005 is Jachthaven Sondagh aangewezen als dat gedeelte van het openbaar water waar het mogelijk is met één woonschip een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor één woonschip beschikbaar te stellen. Met het planologisch opnemen van één ligplaats gelegen binnen het bestemmingsplan Water Recreatiecentrum Eijsden voldoet de gemeente aan gestelde wettelijke eisen.

Om bovengenoemde redenen verlenen burgemeester en wethouders geen medewerking aan de realisatie van een ligplaats ten behoeve van een woonboot ter plaatse van de recentelijk afgebroken steiger.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

### **Aanpassing**

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **9: Servatius Wonen & Vastgoed, verzonden 26 februari 2013, ingekomen 1 maart 2013**

### **Samenvatting zienswijze**

Reclamant stelt dat het ontwerp bestemmingsplan niet volledig aansluit bij het stedenbouwkundig plan van het ontwikkelingsgebied Veldje en vraagt om deze reden op een vijftal onderdelen het bestemmingsplan aan te passen.

De onderdelen van de zienswijze worden hierna afzonderlijk beschouwd.

#### *A. Totaal aantal woningen*

In totaal dienen er in het plandeel 'Veldje' 49 nieuwe woningen te worden gerealiseerd. Samen met het plandeel 'Marathon' worden dit in totaal 59 woningen. In het ontwerp bestemmingsplan zijn er binnen de regels van 'Wonen 2' maximaal 58 woningen toegestaan.

#### *B. Aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'*

In navolging van het onder 1. gestelde, de wijziging van het toegestane aantal gestapelde woningen in het plandeel 'Veldje' van 9 naar 10. Hierdoor komt het totaal zoals aangegeven op 59 woningen.

#### *C. Verhoging afwijkingspercentage 23.2.1 sub e*

In artikel 23.2.1 sub e is een afwijkingspercentage van 15% opgenomen. Reclamant verzoekt om dit afwijkingspercentage te verhogen tot 20%. Op deze manier ontstaat er een betere verhouding in de mogelijke te verschuiven (hele) aantallen.

#### *D. Afwijken bouwregel meergezinswoningen*

Binnen het plandeel 'Veldje' met de bestemming 'Wonen 2' is voor één bouwvlak (vlek 9) de aanduiding 'gestapeld' opgenomen. Reclamant ziet graag dat binnen dit bouwvlak ook grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd, zodat flexibiliteit aanwezig blijft om de marktontwikkelingen te volgen.

#### *E. Platte daken*

Verzocht wordt in de bouwregels van de bestemming 'Wonen 2' het realiseren van woningen met platte daken toe te staan. Met name gaat het hierbij om de woningen gelegen in vlek 4: in het stedenbouwkundig plan wordt voor wat betreft de bouwmassa van deze woningen aangesloten bij de woningen aan de overzijde van de Mgr. Nolenstraat.

## **Standpunt burgemeester en wethouders**

### *A. Totaal aantal woningen*

Er kan worden ingestemd om conform het stedenbouwkundig plan 1 woning toe te voegen aan het totaal aantal woningen op de locatie 'Veldje'. Als gevolg hiervan zal de toelichting van het bestemmingsplan op pagina 22 worden aangepast: het saldo gesloopte woningen zal worden aangepast van 17 naar 16 woningen, passend binnen het gemeentelijk woningbouwkader. Ook zullen waar nodig de planregels en planverbeelding worden aangepast.

### *B. Aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'*

Zoals onder 1. gesteld, wordt ingestemd met de toevoeging van 1 woning. Deze extra woning mag ter plaatse van vlek 9 (aanduiding 'gestapeld') worden gerealiseerd.

### *C. Verhoging afwijkingspercentage 23.2.1 sub e*

Burgemeester en wethouders kunnen instemmen met het verzoek de flexibiliteit in de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen 2' in beperkte mate te verhogen. Conform de zienswijze zal het afwijkingspercentage zal worden aangepast van 15% naar 20%.

### *D. Afwijken bouwregel meergezinswoningen*

Conform de redactie van artikel 23.1 sub b is de realisatie van grondgebonden woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' reeds mogelijk: het artikel schrijft immers niet voor dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan. Wel is het natuurlijk zo, dat meergezinswoningen (gestapelde woningen) slechts ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen worden gerealiseerd. Op dit punt behoeven de planregels geen aanpassing.

### *E. Platte daken*

Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet onaanvaardbaar dat, indien het omgevingsbeeld hierom vraagt, bepaalde woningen in het plandeel 'Veldje' met een plat dak mogen worden afgedekt. Hiertoe zal een afwijkingsmogelijkheid in de planregels worden opgenomen.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze deels gegrond verklaard.

## **Aanpassing**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

In de planregels van de bestemming 'Wonen 2' wordt het binnen deze bestemming toegestane aantal woningen verhoogd tot 59.

Binnen de bestemming 'Wonen 2' wordt op de planverbeelding ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' het maximaal toegestane wooneenheden verhoogd tot 10.

Het afwijkingspercentage in artikel afwijkingspercentage 23.2.1 sub e wordt verhoogd tot 20%.

Aan artikel 23.4 wordt een nieuw lid toegevoegd, dat de mogelijkheid biedt middels een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels ten behoeve het realiseren van woningen afgedekt met een plat dak.

In paragraaf 2.5.3 van de toelichting zijn de woningaantallen aangepast naar aanleiding van de toename van 1 woning binnen de bestemming 'Wonen 2'.

## **10: Dhr. Rempelberg, verzonden 4 maart 2013, ingekomen 5 maart 2013**

### **Samenvatting zienswijze**

De zienswijze ziet op drie onderdelen. In de eerste plaats stelt reclamant dat zijn perceel Trichterweg 3a een jachthaven betreft, welke stamt uit 1981. Reclamant verzoekt het perceel overeenkomstig dit gebruik te bestemmen. Daarnaast ziet de zienswijze op de beoogde herontwikkeling van het

deelgebied 'Marathon'. Tot slot verzoekt reclamant om uitbreiding van de bouwmogelijkheden ter plaatse van zijn perceel Marathon 5.

De onderdelen van de zienswijze worden hierna afzonderlijk beschouwd.

#### *A. Jachthaven Aqua Viva*

Verzocht wordt de volgens reclamant aanwezige jachthaven ter plaatse van het perceel Trichterweg 3a overeenkomstig het huidige gebruik te bestemmen. De jachthaven dient plaats te kunnen bieden aan accommodaties met nachtverblijf (50 ligplaatsen), voorzieningen ten behoeve van de verhuur van recreatievaartuigen, een havenkantoor en een aanlegplaats voor een tiental vissersboten.

#### *B. Noodzaak herontwikkeling deelgebied 'Marathon'*

Reclamant verzoekt af te zien van de herontwikkeling van het deelgebied 'Marathon' ten behoeve van woningbouw. In het plan Poelveld is volgens reclamant nog ruim voldoende capaciteit aanwezig.

#### *C. Herinrichting deelgebied 'Marathon'*

Indien het deelgebied 'Marathon' niet wordt herontwikkeld ten behoeve van woningbouw kan de locatie volgens reclamant worden heringericht als parkeervoorziening. In de huidige situatie is er als gevolg van zwembadbezoek sprake van parkeeroverlast ter plaatse van de Marathon. Eventueel kan een voorziening ten behoeve van het halen en brengen worden aangelegd.

Een alternatief voor de herinrichting van het deelgebied Marathon is volgens reclamant de aanleg van een speelvoorziening.

#### *D. Bouwvlak woning Marathon 5*

Reclamant verzoekt het bouwvlak ter plaatse van zijn woning aan de Marathon 5 aan te passen conform de bij de zienswijze gevoegde ontwerptekeningen, e.e.a. ten behoeve van een door reclamant gewenste uitbreiding van zijn woning.

#### *E. Verzoek aanleg extra uitrit*

Reclamant verzoekt een extra uitrit toe te staan aan de achterzijde van zijn perceel, en einde een nieuw aan te leggen kelder-garage te ontsluiten.

#### *F. Realisatie platte daken*

Reclamant verzoekt toekomstige woninguitbreiding voorzien van een plat dak in de planregels mogelijk te maken.

#### *G. Zwembad*

Reclamant wenst op termijn een zwembad op zijn perceel te realiseren. Verzocht wordt hiertoe, indien noodzakelijk, de planregels aan te passen.

### **Standpunt burgemeester en wethouders**

#### *A. Jachthaven Aqua Viva*

De door reclamant genoemde locatie kan in de huidige situatie niet worden aangemerkt als jachthaven. Ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' gelegen binnen de bestemming 'Water' kan de huidige activiteit worden uitgevoerd. De regels van het bestemmingsplan staan de continuering van dit in het verleden toegestane gebruik toe.

Ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze wordt opgemerkt dat reclamant feitelijk vraagt om een bestemmings- en functiewijziging van de locatie. Hieraan kan thans geen medewerking worden verleend: de door reclamant voorgestelde ontwikkelingen zijn onvoldoende concreet omschreven, de (planologische) randvoorwaarden zijn niet in beeld gebracht en de in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijke verantwoording van het initiatief ontbreekt. In dit kader kan nu



reeds worden opgemerkt dat bij eventuele toekomstige initiatieven tot een herbestemming van de betreffende locatie rekening dient te worden gehouden met de Waterwet en de belangen van Rijkswaterstaat. Deze worden in het bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed'.

Het binnen de bestemming 'Natuur' gelegen (wandel)pad is passend binnen de betreffende bestemming. Hiertoe hoeft het bestemmingsplan niet aan te worden gepast.

Tot slot wordt opgemerkt dat de betreffende gronden volgens de bij burgemeester en wethouders bekende informatie niet in eigendom zijn van reclamant.

#### *B. Noodzaak herontwikkeling deelgebied 'Marathon'*

Met betrekking tot de noodzaak van de ter plaatse van het deelgebied 'Marathon' geprojecteerde woningbouwontwikkeling wordt verwezen naar het standpunt van burgemeester en wethouders, zoals verwoord onder onderdeel 5 J.

#### *C. Herinrichting deelgebied 'Marathon'*

Bij het toekennen van bestemmingen komt de gemeenteraad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe. Deze vrijheid strekt echter niet zover een bestemming kan worden vastgesteld die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht.

Met betrekking tot de door reclamant voorgestelde alternatieven voor de herinrichting van het deelgebied 'Marathon' wordt opgemerkt dat, gelet op gestelde in de plantoelichting en deze nota, de voorgenomen herontwikkeling van het deelgebied ten behoeve van woningbouw in voldoende mate is beargumenteerd. De herbestemming van de betreffende gronden ten behoeve van een openbare verkeersvoorziening of speelvoorziening is momenteel niet aan de orde. De mogelijkheden tot het realiseren van deze voorzieningen hoeven thans dan ook niet nader te worden onderzocht.

Bovenstaande laat onverlet dat eventuele problemen in de verkeersafwikkeling ter plaatse van de Marathon waar mogelijk moeten worden aangepakt. De oplossing hiervoor moet worden gevonden in het huidige ruimtebeslag van het openbaar gebied. De regels van de bestemming 'Verkeer' bieden alle ruimte voor een eventueel noodzakelijke herinrichting of reconstructie van de Marathon.

#### *D. Bouwvlak woning Marathon 5*

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk het huidige bouwvlak aan de Marathon 5 uit te breiden (meer specifiek: in westelijke en noordelijke richting te verruimen). Eventuele aanpassingen aan het hoofdgebouw zullen binnen het huidige bouwvlak plaats moeten vinden. Wel zal de grens van de aanduiding 'bijgebouwen' in oostelijke richting worden opgeschoven. Hiermee worden de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van het perceel iets verruimd.

#### *E. Verzoek aanleg extra uitrit*

De realisatie van een extra inrit wordt niet gereguleerd door de regels van het bestemmingsplan 'Eijsden', maar door de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Eijsden - Margraten. Op grond van deze verordening is voor de realisatie van een tweede inrit een omgevingsvergunning vereist. Hiertoe zal reclamant zich tot het omgevingsloket van de gemeente moeten richten.

#### *F. Realisatie platte daken*

Burgemeester en wethouders kunnen zich vinden in het standpunt dat onder voorwaarden de afdekking van een hoofdgebouw met plat dak mogelijk moet zijn. Ten behoeve van de bouw van een hoofdgebouw dat wordt afgedekt met een plat dak zal een afwijkingsbevoegdheid in artikel 22 van de planregels worden opgenomen.

#### *G. Zwembad*

Een zwembad dient te worden aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Ten aanzien van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de in artikel 22.2 beschreven bouwregels. Dit betekent onder andere dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag ten hoogste 50 % van het

oppervlak binnen deze aanduiding mag worden bebouwd. Een eventueel te bouwen zwembad wordt bij de bepaling van het bebouwde oppervlak meegerekend.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze deels gegrond verklaard.

### **Aanpassing**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

Het bijgebouwwlak (aanduiding 'bijgebouwen') aan de Marathon wordt in oostelijke richting verruimd.

In artikel 22 wordt een afwijkingsbevoegdheid voor de bouwregels opgenomen, waarmee de realisatie van een hoofdgebouw afgedekt met een plat dak mogelijk kan worden gemaakt.

### **Reacties**

De drie wettelijk instanties zien naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan geen aanleiding om een zienswijzen in te dienen.

De aangegeven adviezen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor het overige worden de reacties voor kennisgeving aangenomen en waar nodig meegenomen in de uitvoering van de planontwikkeling.