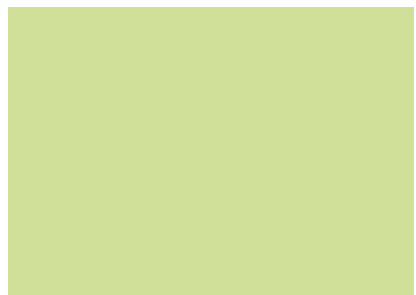


Ruimtelijke onderbouwing

Sint Jozefstraat 62
te Oost-Maarland

Gemeente Eijsden-Margraten



Ruimtelijke onderbouwing

Sint Jozefstraat 62 te Oost-Maarland

Gemeente Eijssden-Margraten

Toelichting

Datum:

4 december 2013

Projectgegevens:

ROB01-0252681-01B

TEK01-0252681-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1903.OMGKOM14002-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

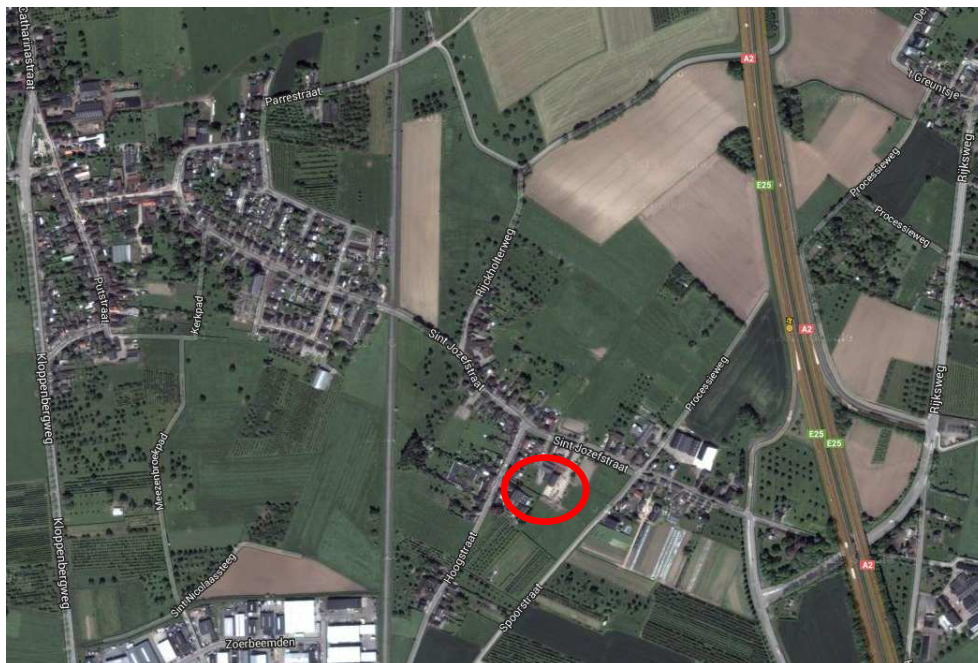
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Het plan	3
2.2	Groencompensatie	3
3	Haalbaarheid	5
3.1	Milieuhygiënische en planologische aspecten	5
3.2	Financiële haalbaarheid	6
3.3	Maatschappelijk haalbaarheid	6

Bijlage

Kaart besluitgebied



Ligging en begrenzing plangebied (Google Maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Sint Jozefstraat 62 in Oost-Maarland heeft het voornemen om de werktuigenloods op het perceel aan de achterzijde uit te breiden. De uitbreiding past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Oost-Maarland'. De gewenste uitbreiding ligt buiten het bouwvlak en deels binnen een groenbestemming.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Eijsden-Margraten aan de Sint Jozefstraat 62 in de kern Oost-Maarland. De ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend betrekking op de uitbreiding van een werktuigenloods.

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

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Oost-Maarland'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 juli 2010. Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Oost-Maarland' grotendeels bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zonder bouwvlak en deels als 'Groen'. Een uitbreiding van de werktuigenloods is daarbinnen dan ook niet mogelijk. Voorliggende onderbouwing voorziet in een onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Sint Jozefstraat 62 in Oost-Maarland bevindt zich een rijksmonumentale hoeve waar hobbymatig paarden worden gehouden. Achter op het perceel ligt een werktuigenloods. De werktuigenloods wordt gebruikt als opslag voor machines en voertuigen.

In 2009 werd door de toenmalige gemeente Eijsden de actualisatie van het bestemmingsplan 'Oost-Maarland' voorbereid. In het kader van deze actualisatie heeft de initiatiefnemer gevraagd om zijn agrarische bouwkvael aan de Sint Jozefstraat 62 te Oost-Maarland uit te breiden. De gemeente had tegen deze uitbreiding geen ruimtelijke bezwaren, onder de voorwaarden dat de extra versterking wordt gecompenseerd door extra groenaanplant rondom de bouwkvael.

De uitbreiding is echter niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Oost-Maarland'. Met een binnenplanse afwijking is de werktuigenloods in 2012 uitgebreid met 15 meter, waardoor de huidige loods een totale lengte van 35 meter heeft.

2.2 Het plan

Het planvoornemen bestaat uit de uitbreiding van de werktuigenloods aan de achterzijde met nog eens 5 meter. De loods wordt uitgebreid over de hele breedte van de loods (12 meter). De maximale goot- en bouwhoogte van de uitbreiding bedragen respectievelijk 4,5 en 7 meter.

De gewenste uitbreiding ligt buiten het bouwvlak en deels binnen een groenbestemming. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

2.3 Groencompensatie

De initiatiefnemer heeft opdracht verleend aan Paumen Tuin- en landschapsarchitect om een landschapsplan voor de uitbreiding te ontwikkelen. Dit plan is door de gemeente akkoord bevonden. Om de aanleg en instandhouding van deze groencompensatie te waarborgen, is tussen de gemeente en de initiatiefnemer op 5 juni 2009 een overeenkomst afgesloten.

Door de initiatiefnemer is de groencompensatie conform de afgesloten overeenkomst uitgevoerd en de gemeente controleert periodiek op de instandhouding hiervan. De uitbreiding met 5 meter vormt geen enkele bedreiging voor de aangebrachte groencompensatie. Het aangebrachte groen kan onverminderd in stand blijven en onderhouden worden.

De op 5 juni 2009 afgesloten overeenkomst blijft dan ook onverminderd van kracht. Dit is immers een voorwaarde dat de gemeente stelt om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de werktuigenloods.

3 Haalbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend betrekking op een uitbreiding van 5 bij 12 meter aan de achterzijde van werktuigenloods op het perceel Sint Jozefstraat 62 in Oost-Maerland. Gezien het karakter van de ontwikkeling is toetsing aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders niet zinvol. Ook heeft het plan geen invloed op externe veiligheid en de luchtkwaliteit.

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

3.1 Milieuhygiënische en planologische aspecten

3.1.1 Waarborgen woon- en leefklimaat omgeving

Uit planologisch oogpunt wordt de bouwgrens op de agrarische bouwkegel opgerekt. Dit betekent dat de agrarische bebouwing vijf meter dichterbij de woning op het perceel Hoogstraat 36 komt te liggen. De kortste afstand tussen het dichtsbijzijnde punt van het bouwvlak van de woning en de loods in de nieuwe situatie wordt circa 25 meter. Gelet op het gebruik van de loods in relatie tot de milieuvergunning die voor het perceel geldt, heeft dit geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat voor de woning op het perceel Hoogstraat 36. Ter plekke van de uitbreidingslocatie, die onderdeel uitmaakt van het erf, mogen bepaalde agrarische activiteiten plaatsvinden, zoals het stallen van voertuigen en bepaalde opslag. Dit geschiedt in de nieuwe situatie overdekt, waardoor er op het gebied van eventuele geur- en geluidhinder een verbeterde situatie ontstaat.

3.1.2 Bodem

De locatie waar de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt, is volgens de 'Bodembeheernota Eijsden-Margraten 2012' gelegen in het gebied 'wonen overig voor 1970'. Voor dit gebied geldt dat bij een grondverzet van 25m³ of meer, een verkennend bodemonderzoek is vereist volgens NEN 5740. Afhankelijk van de kwaliteit zal dan gekeken moeten worden welke toepassing van de grond mogelijk is.

Om de onderhavige uitbreiding van de loods te realiseren komt er nauwelijks grond vrij. Alleen ter plaatse van de vier stalen kolommen aan de kopse zuidzijde wordt een beperkte fundatie (poer) aangelegd dat via boringen geschiedt. De hierbij geringe vrijkomende grond wordt op het perceel van herkomst verwerkt. Mocht er sprake zijn van grondoverschot dat ter plaatse van het bouwperceel niet kan worden hergebruikt, dan zal de grond worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

3.1.3 Water

De uitbreiding van de loods bedraagt niet meer dan 60 m² en de locatie is reeds verhard. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het dagelijks bestuur van het Waterschap Roer en Overmaas heeft op 7 maart 2005 besloten om relatief kleine plannen die geen of nauwelijks invloed hebben op de waterhuishouding niet door het Watertoetsloket Roer en Overmaas te laten behandelen. Deze zogenoemde ondergrens voor de watertoets is ingesteld om onnodige bureaucratie te voorkomen. Dit plan valt onder de hierboven genoemde ondergrens.

Het plangebied ligt binnen een freatisch grondwaterbeschermingsgebied, zoals die is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg. Het grondwaterbeschermingsgebied maakt onderdeel uit van de grondwaterwinning De Dommel. In deze zone zijn de regels van de Omgevingsverordening Limburg van toepassing.

3.1.4 Archeologie en cultuurhistorie

Hoewel de hoeve Sint Jozefstraat 62 rijksmonumentaal is, heeft de uitbreiden loods hierop geen enkele betrekking. De loods ligt vrijstaand op een behoorlijke afstand tot het monumentale gebouw.

Volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente Eijsden-Margraten ligt het perceel in een zone met waarde 3: 'Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet'. Volgens de voorschriften behorende bij deze waarde is een archeologisch onderzoek vereist als het te verstoren oppervlak groter is dan 250 m² én de verstoring van de bodem in de diepte meer bedraagt dan 0,5 meter. Aangezien de uitbreiding van de huidige loods niet meer bedraagt dan 60 m², is een archeologisch onderzoek niet vereist.

Overigens wordt er nauwelijks in de grond geroerd. De locatie waarop de uitbreiding is gepland is momenteel verhard. Op deze betonnen erfverharding wordt de uitbreiding gerealiseerd.

3.2 Financiële haalbaarheid

De kosten die worden gemaakt ten behoeve van de uitbreiding van de loods zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

3.3 Maatschappelijk haalbaarheid

De gemeente Eijsden-Margraten is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de uitbreiding van een werktuigenloods op het perceel Sint Jozefstraat 62 in Oost-Maerland. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan vindt vooroverleg plaats met de betrokken instanties.

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