

Bestemmingsplan

Kern Noorbeek, herziening Dorpstraat 2

Gemeente Eijsden - Margraten

Bestemmingsplan

Kern Noorbeek, herziening Dorpstraat 2

Gemeente Eijsden - Margraten

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

16 december 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252858-01A

REG02-0252858-01A

TEK02-0252858-01A

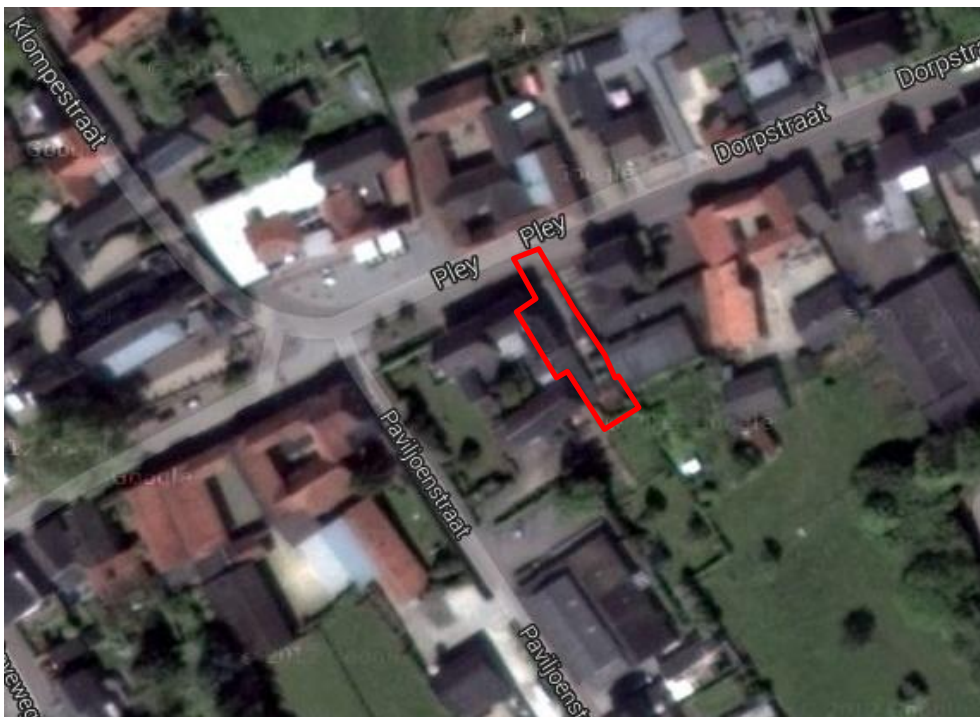
SVB01-0252858-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1903.BPLKOM07004-VG01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het initiatief	3
2.3	Vertaling in het bestemmingsplan	4
3	Beleidskader	5
4	Omgevingsaspecten	7
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	7
5	Juridische planopzet	9
5.1	De verbeelding	9
5.2	De planregels	9
5.3	Beschrijving van de bestemmingen	10
6	Haalbaarheid	13
6.1	Financieel	13
6.2	Maatschappelijk	13



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 15 december 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld om een eenduidige en uniforme juridische regeling te bieden voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing in de kern Noorbeek.

In het bestemmingsplan is per abuis de woning aan de Dorpstraat 2 niet als zodanig bestemd. De gebruiksmogelijkheden ter plaatse van de woning zijn daardoor onbedoeld gewijzigd. Om dit te corrigeren is het gewenst om ter plaatse van de woning opnieuw een passende woonbestemming op te nemen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In dit plan wordt tevens een uitbreiding van de woning mogelijk gemaakt.

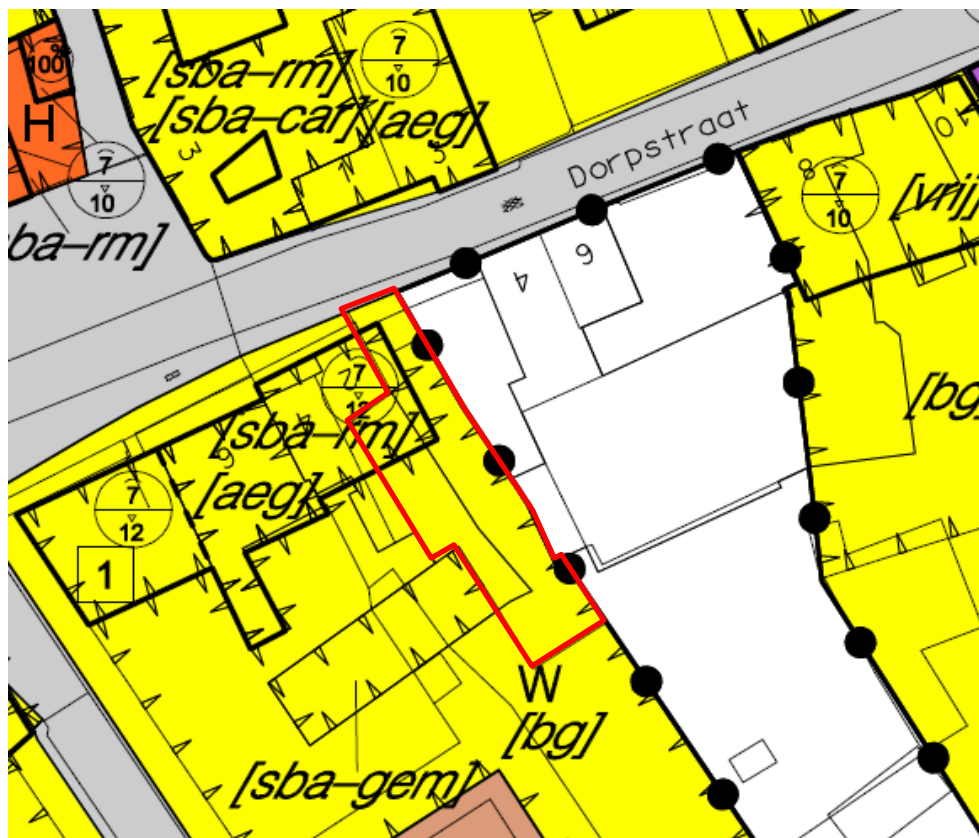
1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het perceel aan de Dorpstraat 2 te Noorbeek, kadastraal bekend Margraten Sectie Y 167. Het plangebied heeft een oppervlakte van 285 m².

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

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'. Dit bestemmingsplan is op 15 december 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Het perceel aan de Dorpstraat 2 is bestemd als 'Wonen'. Echter, ter plaatse van de bestaande woning is geen bouwvlak aanwezig. Verder gelden voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling voor de bestaande woning, inclusief de beoogde uitbreiding.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' met aanduiding plangebied

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek, herziening Dorpstraat 2' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is de planbeschrijving opgenomen. In dat hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de bestemmingsregeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het beleidskader. De relevante omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod. De juridische planopzet is in hoofdstuk 5 beschreven en hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de financiële en maatschappelijke haalbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt centraal in Noorbeek aan de zuidkant van de Dorpstraat. De Dorpstraat is één van de oudere bebouwingslinten van Noorbeek. Het is nog steeds één van de hoofdroutes in het dorp. De woning aan de Dorpstraat 2 bevindt zich achter de woning Pley 4. De woning staat hier haaks op en is te bereiken via een eigen oprit aan de zijkant van de woning Pley 4. De woning bestaat uit twee bouwlagen met kap.



Huidige situatie woning Dorpstraat 2 (bron: Google Maps)

2.2 Het initiatief

Door middel van voorliggend bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van het perceel Dorpstraat 2 afgestemd op de bestaande situatie. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende woonbestemming voor de bestaande woning. Daarnaast wordt een uitbreiding van de woning mogelijk gemaakt. De uitbreiding vindt plaats aan de oostkant van de woning op de achterzijde van het perceel. De uitbreiding bestaat uit twee bouwlagen met kap en sluit aan op de karakteristieke bebouwing aan de Dorpstraat.



3D-beeld uitbreiding woning Dorpstraat 2 (bron: DEDRIEarchitecten)

2.3 Vertaling in het bestemmingsplan

Voor het totale woonperceel is de bestemming 'Wonen' overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan in het aangegeven bouwvlak. Dit bouwvlak is wat ruimer getekend dan de bestaande bebouwing om zodoende de uitbreiding van de woning mogelijk te maken. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan, met inbegrip van aan huis gebonden beroepen en gastouderschap. De woning is aangeduid als 'aaneengebouwd'. De goot- en bouwhoogte mogen maximaal 6 respectievelijk 9 meter bedragen.

3 Beleidskader

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het opnieuw opnemen van een woonbestemming op het perceel aan de Dorpstraat 2 te Noorbeek. Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft dan ook een conserverend karakter. Om die reden is het niet noodzakelijk een beleidsafweging te maken.

4 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante omgevingsaspecten (milieuhygiënische en planologische aspecten). Hierbij dient aangetoond te worden dat het bestemmingsplan haalbaar is in relatie tot deze aspecten. Het gaat hierbij onder andere om de volgende aspecten: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, kabels en leidingen, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie.

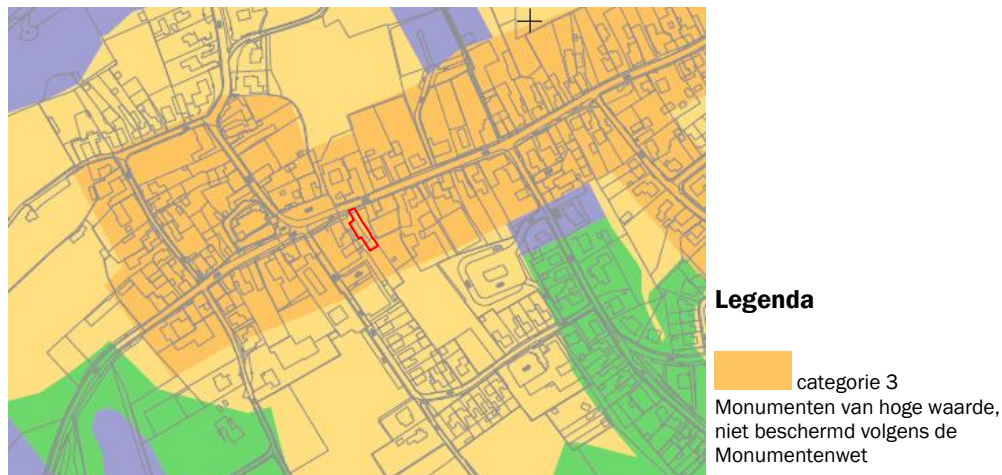
Voorliggend bestemmingsplan brengt een voorheen geldende bestemming terug ter plaatse van de woning op het perceel Dorpstraat 2. Er is geen sprake van een wijziging van de bestemming. Het bestemmingsplan is gericht op beheer van de bestaande situatie en heeft dan ook een conserverend karakter. Om die reden is geen specifiek milieuhygiënisch en planologisch onderzoek noodzakelijk. Hierna wordt wel kort op de aspecten archeologie en cultuurhistorie ingegaan, aangezien deze relevant zijn voor het bestemmingsplan.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Sinds de wijziging van de Monumentenwet per 1 september 2007 is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. Inmiddels heeft ook de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) gestalte gekregen, waardoor gemeenten ook de verantwoordelijkheid voor de overige aspecten van het cultuurhistorisch erfgoed hebben gekregen.

De gemeente Eijsden - Margraten heeft archeologische verwachtingskaarten en een archeologische beleidskaart laten opstellen. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de aanwezigheid en verwachte aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd.



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Eijsden-Margraten met aanduiding plangebied

Het plangebied is aangewezen als monument van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet (categorie 3). Per categorie gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Voor categorie 3 geldt een onderzoeksplicht bij verstoringen groter dan 250 m² en dieper dan 0,5 meter. Voor het gebied in categorie 3 is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen.

4.1.2 Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen bijzondere of waardevolle panden. Wel maakt het plangebied deel uit van het beschermd dorpsgezicht van Noorbeek. Het grootste deel van Noorbeek is op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De definitie van een stads- en dorpsgezicht luidt als volgt: 'groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden'.

De gemeente heeft de 'Atlas ruimtelijke kwaliteit Noorbeek en de Wesch' laten opstellen, dat als beleidskader dient voor het beoordelen van plannen binnen het beschermd dorpsgezicht en heeft bepaald dat voor het (ver)bouwen, restaureren en slopen van panden, alsmede voor het ophogen en afgraven van terreinen een aparte vergunning dient te worden gevraagd.

Het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht heeft op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' gekregen. In de regels zijn hieraan regels gekoppeld.

De uitbreiding bestaat uit twee bouwlagen met kap en sluit aan op de karakteristieke bebouwing aan de Dorpstraat.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het bestemmingsplan biedt een passende woonbestemming voor de bestaande woning. In dit plan wordt tevens een uitbreiding van de woning mogelijk gemaakt.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding te worden gekeken. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik is toegestaan en welke bouwmogelijkheden worden geboden. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.1 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- gebiedsaanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleur geeft in combinatie met de bestemmingscode aan om welke bestemming het gaat.

5.2 De planregels

In het kader van de SVBP 2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan te worden aangehouden. Deze is hieronder aangegeven.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels: hierin is een aantal algemene regels voor het bouwen opgenomen;
- algemene gebruiksregels: hierin wordt aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan;
- algemene aanduidingsregels: hierin worden bepalingen gegeven voor de gronden die voorzien zijn van een gebiedsaanduiding;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen;
- overige regels: hierin wordt geregeld dat waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen onderstaande bestemmingen voor.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen, met inbegrip van aan huis gebonden beroepen en gastouderschap. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Bed & breakfast en recreatiewoningen en/of -appartementen zijn toegestaan/gefaciliteerd middels een afwijkingsbevoegdheid.

Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. In paragraaf 4.1.1 is een uitgebreide beschrijving gegeven van de wijze waarop archeologie in het bestemmingsplan is opgenomen.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn bestemd ter bescherming van het karakteristieke dorpsgezicht van Noorbeek. Bouwwerkzaamheden zijn alleen dan toegestaan wanneer het dorpsgezicht in stand blijft en de Monumentencommissie is gehoord. Er geldt een vergunningenstelsel voor grondwerkzaamheden.

Ook is de volgende gebiedsaanduiding opgenomen.

Gebiedsaanduiding milieuzone - bodembeschermingsgebied

Voor ontwikkelingen op de gronden die zijn aangeduid als 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' dient rekening te worden gehouden met het beleid ter zake van de Provinciale Milieuverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is er geen sprake van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening, aangezien geen extra woning wordt toegevoegd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Noorbeek, herziening Dorpstraat 2' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen vanaf 14 augustus 2014 tot en met 24 september 2014, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van tervisielegging geen zienswijzen ingediend.