



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Ruimtelijke Onderbouwing

“Parkeerplaatsen Karel Doormanstraat 23”
gemeente Landgraaf



Mei 2016

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft het realiseren van twee parkeerplaatsen ten behoeve van een horecabedrijf aan de Karel Doormanstraat 23 te Landgraaf, waarbij het bestaande trottoir wordt gehandhaafd, de parkeerplaatsen slechts vanaf één zijde kunnen worden ingereden en waarbij de parkeerplaatsen op 60 graden ten opzichte van de wegas worden ingericht. De gemeente Landgraaf heeft aangegeven onder deze voorwaarden bereid te zijn medewerking te verlenen middels het verlenen van een omgevingsvergunning, middels toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een verdere voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging van het plangebied

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Het plangebied zelf betreft de nieuwe parkeerplaatsen voor het pand.



Figuur 1: ligging perceel

1.3 Geldend bestemmingsplan

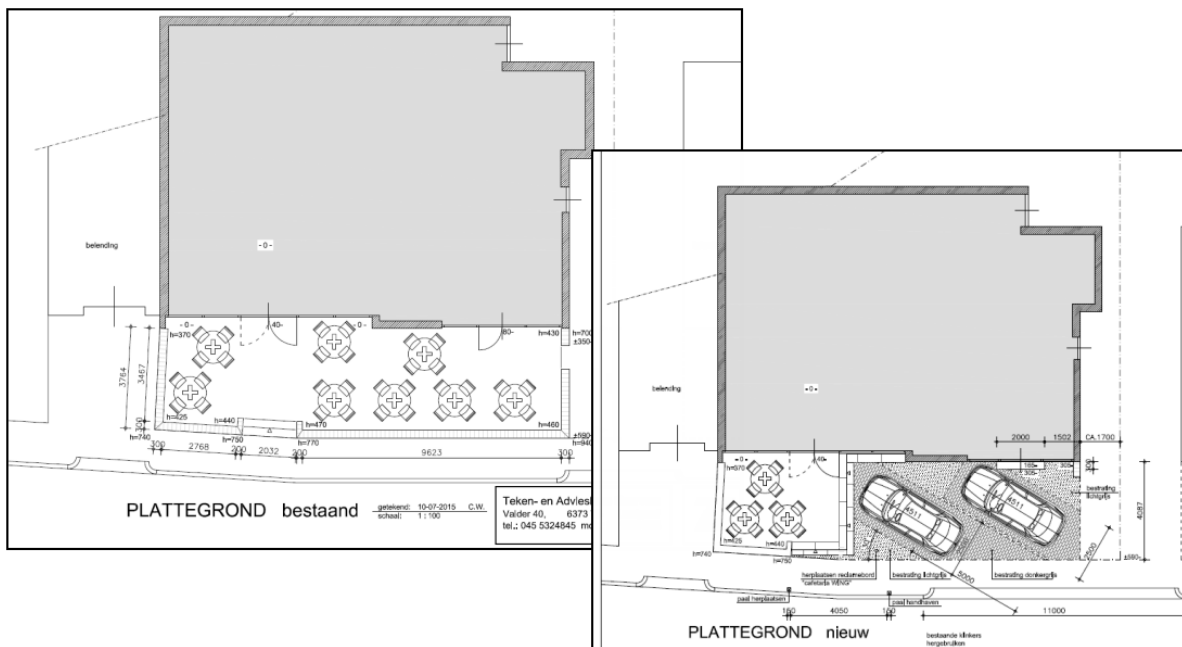
Het plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Kern Waubach” (13 december 2007 vastgesteld) waarin het perceel een woonbestemming heeft met een aanduiding dat horeca is toegestaan. Voorts zijn een dubbelbestemming voor archeologische waarden en een nadere aanduiding dat twee-aanéén moet worden gebouwd op dit perceel gelegen.



Uitsnede verbeelding met plangebied

1.3 Bouwplan

Het bouwplan betreft het aanleggen van twee parkeerplaatsen voor het pand aan de Karel Doormansstraat 23 te Landgraaf, in een bebouwde contour, waar thans nog het terras aanwezig is.



Hierboven is het plan verbeeld. Voor de tekeningen verwijzen wij verder naar de tekeningen die zijn ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

2. Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren 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.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen.

Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Het onderhavige initiatief is verder op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het betreft het aanleggen van parkeerplaatsen binnen de bebouwde kom. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder van duurzame ontwikkeling.

2.1.2 AmvB Ruimte (Barro)

De AmvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden, behoudens de onderwerpen die gerelateerd zijn aan vorengenoemde SVIR. Het Barro geeft verder wel nadere regels over de wijze van opstellen van bestemmingsplannen.

Het besluit stelt geen eisen aan de inhoud van de toelichting bij bestemmingsplannen. Het stellen van eisen aan de toelichting van bestemmingsplannen heeft als zodanig geen normerende werking, omdat de toelichting bij een dergelijk plan weliswaar een onderbouwing bevat van het met het plan beoogde beleid, maar niet in zichzelf een normerende werking heeft.

In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is wel een algemene bepaling voor alle bestemmingsplannen opgenomen. Het artikel schrijft voor dat de toelichting bij het bestemmingsplan met het oog op het voorzien in een aantoonbare regionale of intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen beschrijft op welke wijze rekening is gehouden het voorzien in bepaalde onderwerpen. Omdat in dit initiatief niet wordt voorzien in een bedrijventerrein, haventerrein, kantoor, detailhandel, woningbouwlocaties (meer dan 10 woningen) is het Barro verder niet van toepassing op dit initiatief.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De wet voorziet in een stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten.

Voor het provinciale beleid wordt verwezen naar het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014) en de daarop van toepassing zijnde actualisaties.

In het POL is het gebied aangewezen als bebouwd gebied. Zie hieronder de uitsnede uit het POL:

Dit gebied is bedoeld voor wonen en werken, waarbij stedelijke voorzieningen (zoals parkeerplaatsen) mogen worden aangelegd. Hierdoor past onderhavige ontwikkeling binnen het POL2014.

Conclusie Provinciaal beleid

Gelet op het in onderhavige paragraaf uiteengezette provinciale beleid wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Landgraaf en Parkeernota 2008

Het plan is niet in strijd met het beleid van de gemeente Landgraaf zoals verwoord in haar Structuurvisie en de Parkeernota 2008. De parkeervoorziening is passend binnen het woon/werkgebied en het trottoir blijft verder in stand. Voorts worden de parkeerplaatsen in een hoek van 60 graden ingericht, zodat sprake is van een veilige manier van parkeren en weer uitrijden.

2.4 Conclusie Beleidskader

Het initiatief is getoetst aan het rijksbeleid, het provinciale beleid en gemeentelijke beleid. Het initiatief voldoet aan het beleidskader.

3. Milieugegevens en onderzoek

3.1 Hinder bedrijvigheid en Wet geurhinder veehouderijen

3.1.1 Inleiding

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

4.1.2 Beoordeling

De parkeerplaatsen worden opgericht ten behoeve van het horeca-bedrijf zodat sprake is van bedrijfslawaai op woningen van derden. Omdat echter nu reeds een bedrijfsmatige voorziening op deze locatie aanwezig is (een terras) bestaat geen nieuwe situatie in het kader van de VNG-bedrijvenlijst. Bovendien wordt nu reeds op de openbare parkeerplaatsen geparkeerd.

4.1.3 Conclusie

Op grond van bedrijfszonering zijn geen bezwaren tegen het aanleggen van de parkeerplaatsen.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Inleiding

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

4.2.2 Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). Het wijzigen van een terras naar parkeerplaatsen binnen de bebouwde kom valt onder de NIBM-regeling. Door onderhavige ontwikkelingen zal de luchtkwaliteit niet significant afnemen. Het aantal woningen neemt immers niet toe, noch wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd.

4.2.3 Conclusie

De ontwikkeling van nieuwe parkeerplaatsen valt onder de NIBM-regeling en voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.3 Bodemonderzoek

4.3.1 Inleiding

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.2 Beoordeling

Er is sprake van het aanleggen van twee parkeerplaatsen. Om deze reden is een bodemonderzoek niet nodig.

4.3.3 Conclusie

Bodemonderzoek is niet nodig.

4.4 Waterparagraaf

4.4.1 Inleiding

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

4.4.2 Beoordeling

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken. Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders.

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld als opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998 en op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is geworden. Het Nationaal Waterplan heeft de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid en geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer.

Het verhard oppervlakte neemt niet toe. Er is al sprake van een verharding.

4.4.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig initiatief. Bij de realisatie van de nieuwe parkeerplaatsen bestaan, mede gezien de huidige situatie, geen (nieuwe) knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn derhalve geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding. Omdat de nieuwe verharding onder de vrijstellingsgrens blijft van het waterschap is geen waterbelang aanwezig. Het verhard oppervlakte neemt zelfs niet toe.

4.5 Flora en fauna

4.5.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het plan natuurwaarden kan verstoren die in strijd is met de natuurwetgeving zoals de Flora- en Faunawet.

4.5.2 Beoordeling

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

4.5.3 Conclusie

De zorgplicht biedt garanties dat eventuele beschermde flora en fauna niet zal worden verstoord. Er is echter geen verstoring te verwachten voor flora en fauna.

4.6 Archeologie

4.6.1 Inleiding

Op 16 januari 1992 kwam te Valletta het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed tot stand (Verdrag van Malta). Dit verdrag is vervolgens op nationaal niveau geïmplementeerd, met name door de Monumentenwet 1988 te herzien. De wijzigingswet die dit mogelijk maakte, de zogenaamde Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), is op 1 september 2007 in werking getreden.

De Wamz is gebaseerd 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). Als gevolg van de herziene Monumentenwet 1988 hebben gemeenten een kerntaak bij de uitvoering van de archeologische monumentenzorg. Archeologie is een verplicht onderdeel geworden van ieder bestemmingsplan.

Bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij afwijkingen op bestaande plannen, dient de gemeente aan te 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 eisen stellen met betrekking tot het aspect archeologie.

4.6.2 Beoordeling en conclusie

De parkeerplaatsen zullen de grond niet in die mate verstoren dat sprake is van een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

4.7 Externe Veiligheid

4.7.1 Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

4.7.2 Externe veiligheid inrichtingen, buisleidingen en transport

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie. Omdat geen sprake is van het oprichten van een (beperkt) kwetsbaar object kan er geen strijdigheid ontstaan op het gebied van externe veiligheid.

4.8 Kabels en Leidingen

Er zijn geen kabels of leidingen relevant voor onderhavig initiatief.

4.10 Wet geluidhinder

4.10.1 Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) is aangegeven wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Bij een voorgenomen wijziging van een planologisch regime binnen een geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein is een akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer het een geluidsgevoelig object betreft dat mogelijk wordt gemaakt.

4.10.2 Beoordeling

Het plan voorziet niet in het mogelijk maken van een nieuw geluidsgevoelig object. Nader akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.10.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kan worden op de initiator van het bouwplan.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

PM

5.3.3 Zienswijzeprocedure

PM

