

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een
omgevingsvergunning voor de legalisering
van een tweede bedrijfswoning aan de
Scheuldersteeg 26a te Margraten**

Gemeente Eijsden-Margraten

- vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten d.d. 29.07.2014.

Datum : 31 juli 2014
IDN-code : NL.IMRO.1903.OMGBDT01001-VG01

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie	4
2.2 Het plan.....	6
2.3 Vigerend bestemmingsplan	11
2.4 Beleidskader.....	11
2.5 Milieuaspecten	18
2.6 Water	24
2.7 Archeologie	25
2.8 Flora en Fauna	25
2.9 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	26
2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
2.11 Economische uitvoerbaarheid	26
3 Motivering	27
Bijlage 1 Verbeelding	28

Separate bijlage:

- Akoestische aspecten aanvraag omgevingsvergunning bedrijfswoning Prevoo te Margraten, DPA Cauberg-Huygen B.V., rapportnummer 20131671-04, d.d. 20.02.2014.



1 Inleiding

In 2010 is door de gemeente Margraten (thans gemeente Eijsden-Margraten) geconstateerd dat op de bedrijfslocatie aan de Scheuldersteeg 26 a te Margraten, gelegen op bedrijventerrein 'Aan de Fremme', een woning met bijbehorende kangaroowoning illegaal zijn gerealiseerd. De kangaroowoning is en blijft afhankelijk van de illegale woning en wordt derhalve niet gezien als een zelfstandige wooneenheid. Timmerbedrijf Prevoo, dat voorheen op deze bedrijfslocatie was gevestigd is inmiddels opgeheven. Het voornemen is op deze locatie een internetbedrijf te vestigen. Op het achtergelegen deel van het perceel is thans beveiligingsbedrijf Prevoo gevestigd. Conform de bepalingen in de regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan 'Aan de Fremme – 2013' is op het perceel slechts één bedrijf met een daarbij behorende bedrijfswoning toegestaan. De ontstane situatie, waarin op het perceel twee bedrijven en twee bedrijfswoningen aanwezig zijn, is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Eijsden-Margraten wil meewerken aan de legalisatie van deze situatie door het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo, waarbij deze ruimtelijke onderbouwing een verplicht onderdeel vormt. Het bestaande perceel is reeds gesplitst. Op deze manier zijn twee afzonderlijke percelen gecreëerd. In de toekomstige situatie zal op beide percelen één bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aanwezig zijn.

Als onderdeel van de omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de legalisering dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.10 Wabo, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wabo.

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing behoren de volgende documenten:

- een verbeelding (een eenvoudige verbeelding met de begrenzing van projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlage); de analoge versie van deze verbeelding is opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing;
- een akoestisch onderzoek.

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 vormt de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het bouwplan voor deze locatie plan besproken. In paragraaf 2.3 wordt de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan toegelicht. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.5 aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten die in het kader van deze planvorming van belang zijn. De aspecten water, archeologie, en Flora en fauna komen in respectievelijk paragraaf 2.6, 2.7 en 2.8 aan bod. Paragraaf 2.9 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.10 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.11. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivatie" vat het verhaal samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.

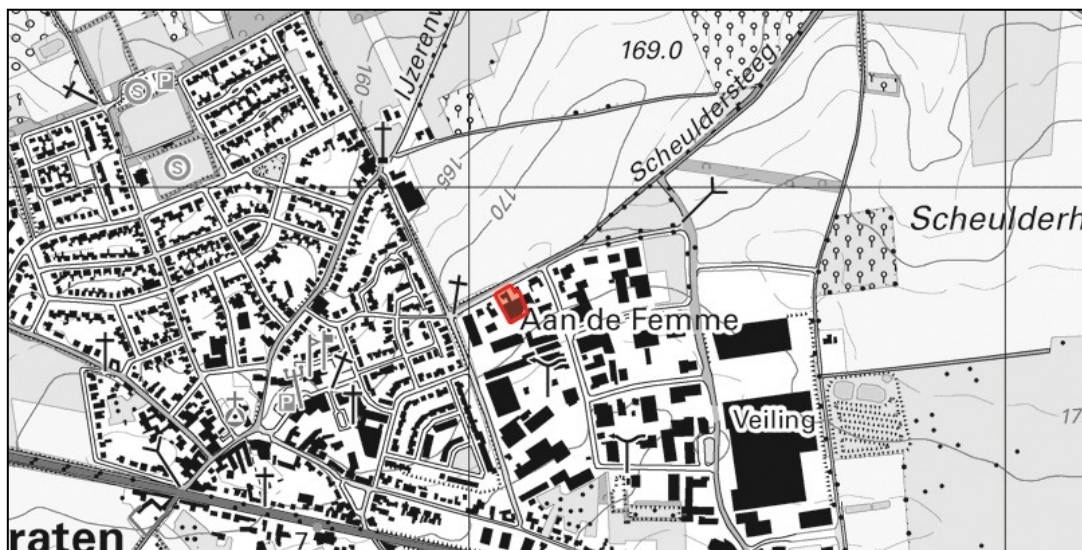


2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Scheuldersteeg 26a te Margraten. Het perceel (kadastraal bekend als gemeente Eijsden-Margraten, sectie A, nummer 6524) is gelegen aan de noordzijde van het bedrijventerrein 'Aan de Fremme'. Ten oosten, ten zuiden en ten westen wordt het perceel omringd door bedrijvigheid. Het bedrijventerrein is gelegen aan de oostzijde van de gemeente Eijsden-Margraten en ligt ten noordoosten van de kern Margraten.

Op de onderstaande topografische kaart is de projectlocatie aangeduid middels een rood vlak:

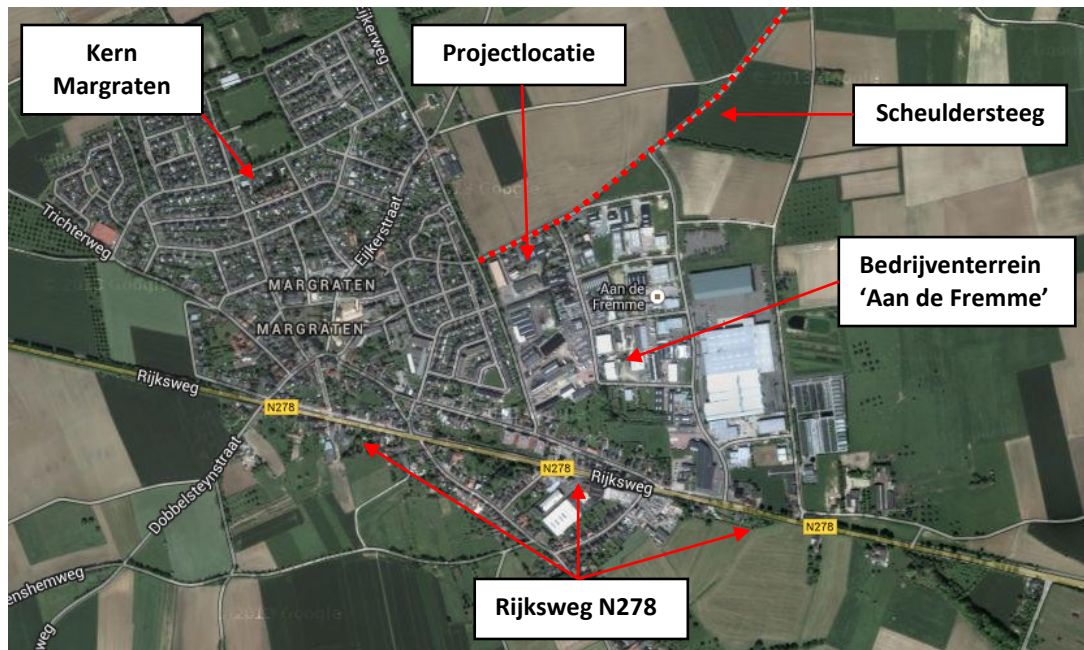


Ten noorden van de projectlocatie zijn het gehucht Ijzeren en het dorp Scheulder gelegen. Ijzeren en Scheulder behoren beide tot de gemeente Eijsden-Margraten. Ten oosten van het bedrijventerrein ligt de kern Margraten. Ten zuiden grenst het bedrijventerrein aan de Rijksweg N278. Deze Rijksweg vormt de begrenzing tussen het bedrijventerrein en het buurtschap Termaar, dat eveneens tot de gemeente Eijsden-Margraten behoort. Ten oosten van het bedrijventerrein ligt het buurtschap Ingber. Ingber behoort tot de gemeente Gulpen-Wittem.

Bedrijventerrein 'Aan de Fremme' wordt aan de zuidzijde ontsloten door de genoemde Rijksweg N278, die Maastricht met Aken verbindt. Ten noorden wordt het bedrijventerrein ontsloten door de Scheuldersteeg en enkele hieraan verbonden binnenwegen.



Op de onderstaande luchtfoto zijn de projectlocatie, het bedrijventerrein en de belangrijkste ontsluitingswegen weergegeven:



De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de projectlocatie en de omgeving:



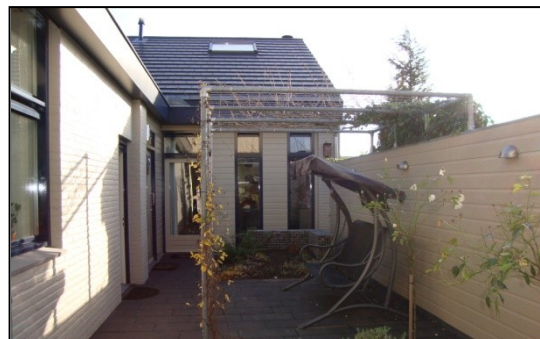
De voorzijde van de oorspronkelijke bedrijfswoning



De oorspronkelijke bedrijfswoning, gezien vanuit noord-oostelijke richting



De oorspronkelijke bedrijfswoning (links) met de daar achter gelegen tweede bedrijfswoning (rechts)



Het binnenterrein, gelegen tussen de eerste en de tweede bedrijfswoning, ten westen van het bedrijfsgebouwe



De Scheuldersteeg in noordoostelijke richting



De Scheuldersteeg in zuidwestelijke richting

2.2 Het plan

Om een zo volledig mogelijk beeld te schetsen van hetgeen middels onderhavig plan gelegaliseerd dient te worden, wordt in het navolgende middels enkele bouwtekeningen de huidige situatie beknopt weergegeven.

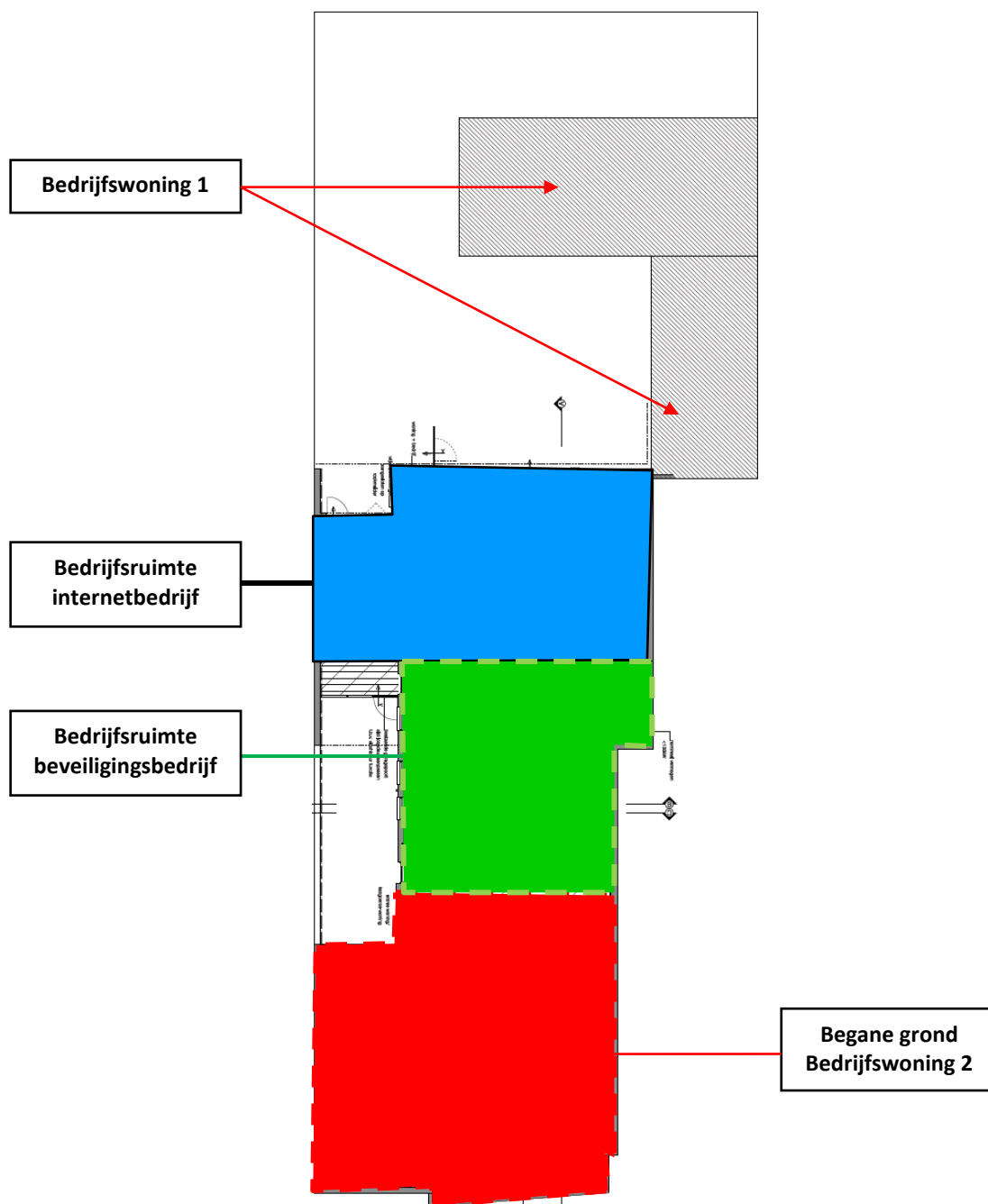
Huidige situatie

Het pand gelegen aan de voorzijde van het perceel (op de navolgende bouwtekeningen met een grijze kleur aangeduid) betreft de oorspronkelijke bedrijfswoning. Een gedeelte van de voormalige bedrijfsruimte gelegen achter deze oorspronkelijke bedrijfswoning is eveneens omgevormd tot bedrijfswoning.

Het voorste gedeelte van de eerste verdieping van het bedrijfspand is omgevormd tot kangaroomwoning. Deze kangaroomwoning maakt deel uit van de tweede bedrijfswoning en kan en zal derhalve niet worden aangemerkt als een zelfstandige wooneenheid. Het middengedeelte van de eerste verdieping is een magazijnruimte. Het achterste gedeelte van de eerste verdieping betreft de eerste verdieping van de tweede bedrijfswoning.

Op de navolgende afbeelding is de oorspronkelijke bedrijfswoning (grijze vlakken) en de begane grond van het bedrijfsgedeelte, waarvan het achterste gedeelte is omgevormd tot bedrijfswoning, weergegeven. De eerste bedrijfswoning behoort niet tot onderhavig plan. In het gedeelte tussen de eerste bedrijfswoning en de tweede bedrijfswoning aan de achterzijde van het perceel zal het nieuwe internetbedrijf en het beveiligingsbedrijf gevestigd worden. Het internetbedrijf kan worden ingedeeld in de categorie 'postorderbedrijven' en is hiermee een bedrijf uit categorie 3.1 conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Aan de Fremme-2013' is opgenomen. Het internetbedrijf bestaat uit een kantoorruimte en een opslagruimte. Er worden geen producten vervaardigd binnen het bedrijf. Ook worden er geen gevaarlijke stoffen opgeslagen. Een dergelijk bedrijf uit categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten past niet binnen een woonomgeving en dient derhalve op een bedrijventerrein te worden gevestigd.

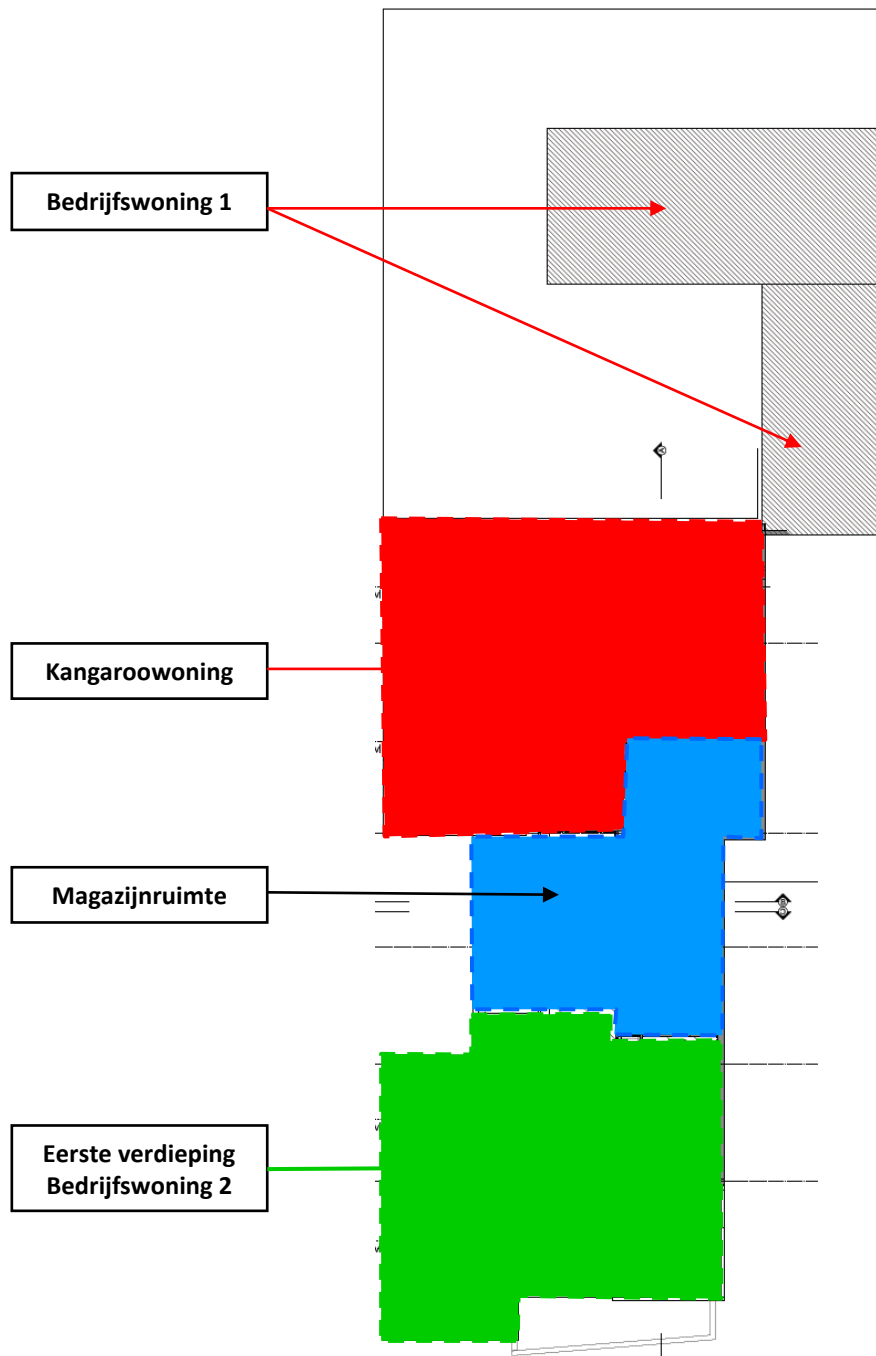




Situatie begane grond



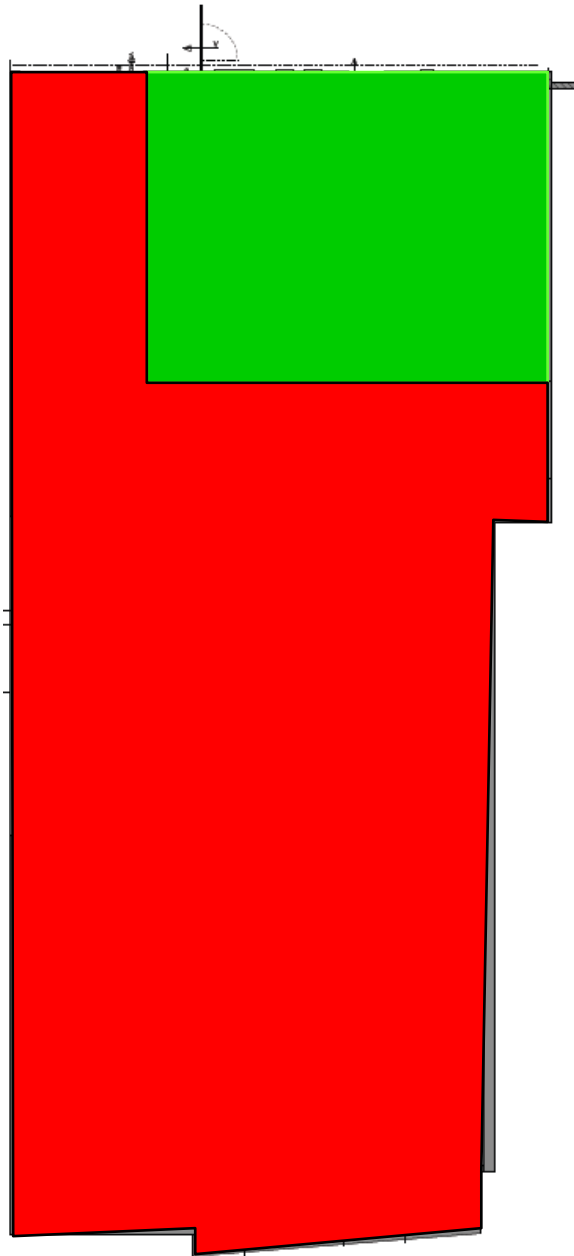
Op de onderstaande afbeelding is de oorspronkelijke bedrijfswoning en de eerste verdieping van het voormalige bedrijfsgebouwe weergegeven. In het voorste gedeelte van het pand is de kangaroowoning gerealiseerd. Achter deze kangaroowoning bevindt zich een magazijnruimte. Het achterste gedeelte van de eerste verdieping betreft de eerste verdieping van de tweede bedrijfswoning:



Situatie eerste verdieping



Op de onderstaande afbeelding is de situatie na de kadastrale splitsing van het perceel weergegeven. Het noordelijke deel van de projectlocatie heeft na deze splitsing het kenmerk 'gemeente Eijsden-Margraten, Sectie A, nummer 66879'. Dit perceel is op de onderstaande afbeelding aangeduid met de groene kleur. Het zuidelijke deel van de projectlocatie heeft na deze splitsing het kenmerk 'gemeente Eijsden-Margraten, Sectie A, nummer 6880'. Dit perceel is op de onderstaande afbeelding aangeduid met de rode kleur. De bestaande bedrijfswoning is op deze afbeelding niet weergegeven:



Situatie na kadastrale splitsing



Parkeren

In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme-2013' is vastgelegd dat alle bedrijven die zich op het bedrijventerrein vestigen moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, zowel voor personeel als bezoekers. In de onderstaande tabel zijn de parkeernormen opgenomen die in het vigerende bestemmingsplan worden aangehouden:

Functie	Aantal parkeerplaatsen	Per
Bedrijfswoning	1,3	Woning
Doe-het-zelf bouwmarkt	2,2	100 m ² bvo
Perifere detailhandel	2,2	100 m ² bvo
Garage, servicestation	3,2	100 m ² bvo
Industrie, ambacht, bouw, groothandel, transport	1,4	100 m ² bvo
Opslag	0,5	100 m ² bvo

Op het betreffende perceel bevinden zich twee bedrijfswoningen. Per bedrijfswoning wordt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen voorgeschreven. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 2,6 (afgerond 3) parkeerplaatsen. Het nieuwe internetbedrijf zal feitelijk vrijwel geheel uit opslag van te verkopen goederen bestaan. De oppervlakte van de bij het internetbedrijf behorende opslagruimte bedraagt circa 250 m². Dit komt neer op een parkeerbehoefte van 1,25 parkeerplaatsen (afgerond 2) parkeerplaatsen.

Het nieuwe beveiligingsbedrijf is kleinschalig van aard en zal voornamelijk bestaan uit kantoorruimte. Omdat, behalve de bewoners van de bij het bedrijf behorende bedrijfswoning, geen personeel in dienst is van het bedrijf en het aantal klanten dat het bedrijf bezoekt zeer gering is, kan voor het bedrijf worden volstaan met een parkeernorm van één parkeerplaats.

De totale parkeerbehoefte komt hiermee op zes parkeerplaatsen. Op de projectlocatie is voldoende ruimte beschikbaar om deze parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. Het voorste bedrijfsgebouw, waarboven zich de eerste bedrijfswoning bevindt, beschikt over een inpandige garage en een brede oprit waarop met gemak vier auto's geparkeerd kunnen worden. Ten oosten van de bebouwing bevindt zich bovendien een groot verhard terrein dat eveneens tot het perceel van de initiatiefnemer behoort. Ook dit terrein kan worden gebruikt voor het opvangen de parkeerbehoefte.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het plan in ruime mate kan voldoen aan de parkeernormen die gelden voor de onderhavige projectlocatie.

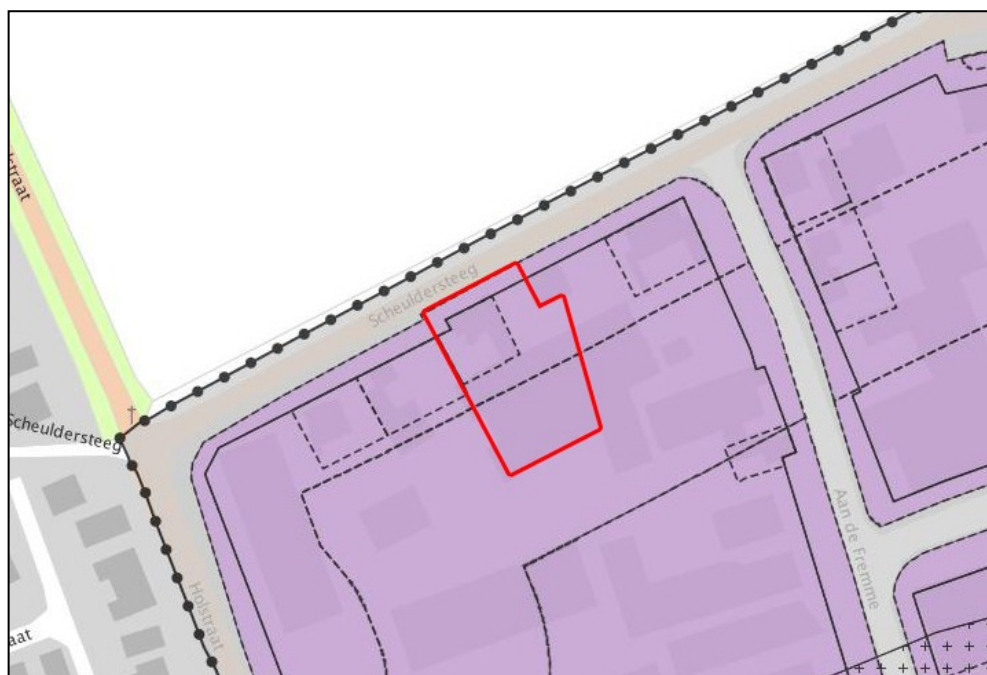


2.3 Vigerend bestemmingsplan

De grond waarop het in paragraaf 2.2 besproken bouwplan is gerealiseerd is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013' (vastgesteld door de raad van de gemeente Eijsden-Margraten d.d. 28.05.2013).

De projectlocatie heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. Volgens artikel 5 lid 1 van de regels behorende bij het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2 tot en met 4.2. Daarnaast is het op het perceel één bedrijfswoning toegestaan.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bovengenoemde bestemmingsplan, met daarin de projectlocatie met de kleur rood weergegeven, opgenomen:



Onder de huidige wetgeving kan het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten de huidige situatie, waarin een tweede bedrijfswoning op het perceel aanwezig is, legaliseren middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze procedure is geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wabo. Hiertoe zal het perceel worden gesplitst en zal op beide percelen één bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning worden toegestaan.

2.4 Beleidskader

2.4.1 Rijks- en Europees beleid

Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijke rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is

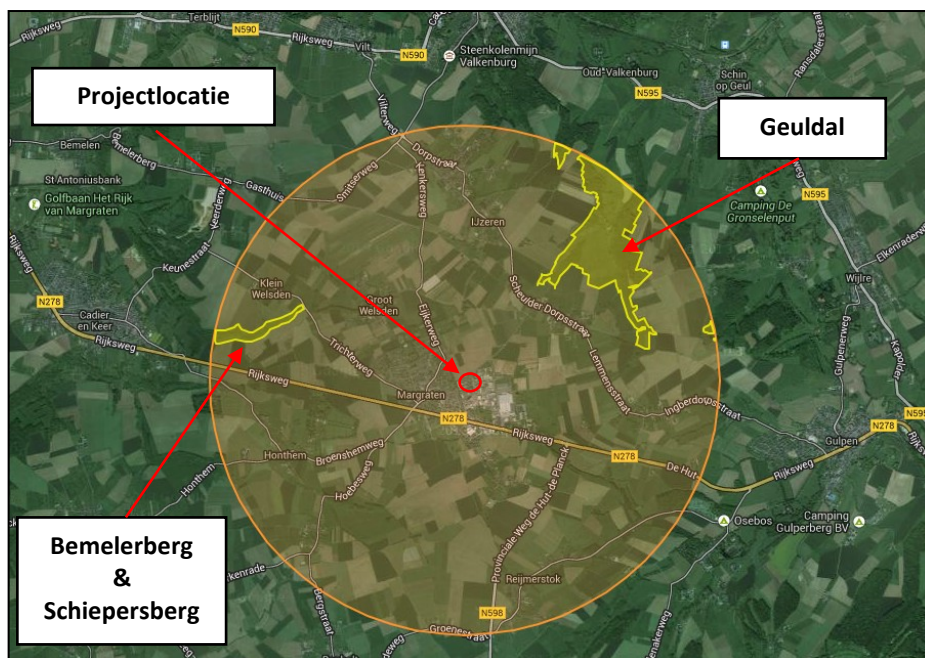


een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Gebieden door de minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000 netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.



Op de bovenstaande uitsnede is de projectlocatie middels een rode cirkel weergegeven. De omliggende Natura 2000-gebieden zijn middels een gele kleur weergegeven. Binnen een straal van 3 kilometer van de projectlocatie zijn twee Natura 2000-gebieden gelegen. Ten noordoosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 1500 meter is het Natura 2000 gebied 'Geuldal' gelegen. Ten westen van de projectlocatie, op een afstand van circa 1900 meter, is het Natura 2000 gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg' gelegen. Gezien de grote afstanden tussen de projectlocatie en de genoemde Natura 2000 gebieden kan het plan geen effect hebben op de kwalificerende soorten of habitats binnen deze gebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het centrale doel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen.



Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is:

- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro);
- het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Van provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, bijvoorbeeld bij de verlening van een omgevingsvergunning.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en



hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijkingsbesluit dienen te worden beschouwd.

Ladder van duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijk ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- *Trede 1:* bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- *Trede 2:* is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- *Trede 3:* zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op nieuwe ontwikkelingen. De onderhavige projectlocatie is weliswaar gelegen binnen het stedelijke gebied van de gemeente Eijsden-Margraten, er vindt echter geen nieuwbouw plaats. Onderhavig plan voorziet enkel in de legalisering van een feitelijk bestaande situatie. Een afweging voor wat betreft de ruimtevrage en de beschikbare ruimte is dan ook niet aan de orde.

Een toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

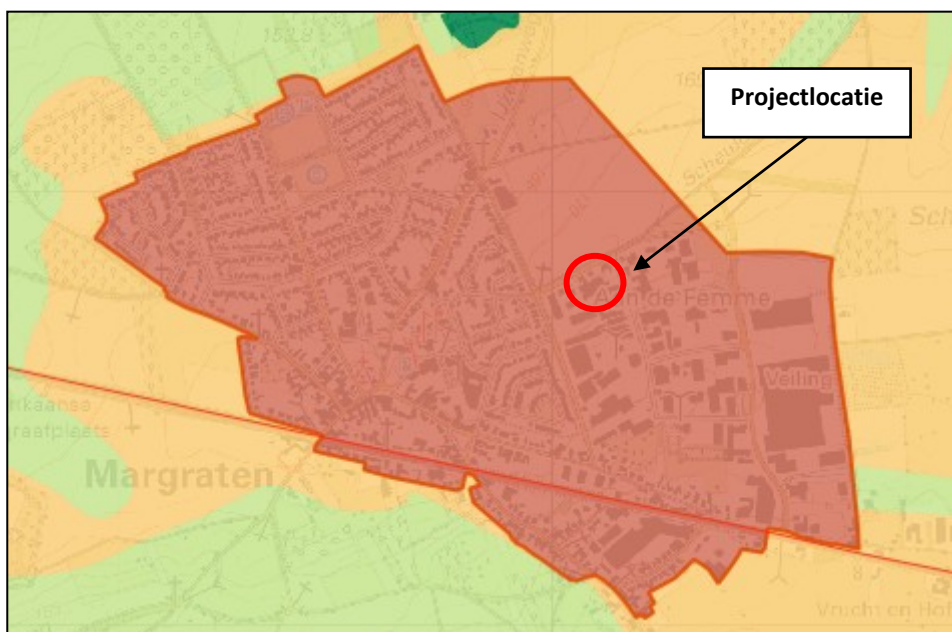
2.4.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid

POL 2006 (Actualisatie januari 2011)

Op 22 september 2006 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is het POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waarin de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. In 2010 en begin 2011 zijn beperkte delen van het POL aangevuld op basis van gewijzigde beleidsstukken, waaronder POL-aanvullingen.

Op 'Kaart 1 Perspectieven' van het POL (zie uitsnede) is het plangebied aangeduid als 'Plattelandskern Zuid-Limburg (P6b)' (rode kleur). Op navolgende de uitsnede uit de genoemde POL-kaart is de projectlocatie aangeduid middels een rode cirkel.





Plattelandskern Zuid-Limburg (P6b)

De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van de dorpen moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid.

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeeld gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsgebied voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme.

Binnen de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing. Wel dient bij nieuwe uitleglocaties en nieuwe ontwikkelingen binnen de contour ingezet te worden op bovenplanse verevening gericht op de herstructurering van de bestaande woningvoorraad en aanwezige werklocaties.

Onderhavig plan voorziet in de legalisering van een tweede bedrijfswoning op de locatie en de vestiging van een internetbedrijf. Met de legalisering van deze bedrijfswoning en het toestaan van een internetbedrijf wordt ruimte geboden aan lokale bedrijvigheid om zich binnen de plattelandskern Margraten te vestigen en verder te ontwikkelen. Daarnaast wordt op deze wijze invulling gegeven aan de woningbehoefte van de eigen bevolking. Deze woningbehoefte wordt ingevuld binnen bestaande bebouwing. Het plan voldoet derhalve aan de uitgangspunten van het POL.

Plaats voor water

De provincie Limburg heeft in verband met de implementatie van de watertoets in 2003 de nota „Plaats voor water” uitgebracht. Hierin wordt de bij ruimtelijke plannen te doorlopen procedure toegelicht. De rol van verschillende actoren is aangegeven, en daarnaast zijn de thema's gerelateerd aan water benoemd, die van belang kunnen zijn. In 2004 hebben de provincie Limburg en de waterschappen gezamenlijk twee „watertoetsloketten” opgezet om de procedure van de watertoets goed te laten verlopen. In het kader van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is geen watertoets uitgevoerd omdat er geen sprake is van toename van verharding of bebouwing.



Het plan heeft dan ook geen rechtstreekse gevolgen voor het watersysteem en behoeft enkel bij het waterschap gemeld te worden. Er is wel voorzien in een waterparagraaf. Zie hiertoe paragraaf 2.6.

Provinciale Woonvisie 2010-2015

Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) hebben d.d. 01.02.2011 de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren. De provincie is ervoor verantwoordelijk dat woningbouwplannen op bovenlokaal niveau op elkaar worden afgestemd en vervult daarbij een rol als aanjager, regisseur, stimulator en intermediair tussen diverse partijen.

Regionale Woonvisie Maastricht-Mergelland

In de Provinciale Woonvisie is een onderverdeling gemaakt van verschillende woonregio's. Limburg is onderverdeeld in de regio's Noord, Maasduinen, Venray e.o., Midden, Midden-Limburg Oost, Weerterkwartier, Zuid, Westelijke Mijnstreek, Parkstad Limburg en Maastricht Mergelland. Het projectgebied is gelegen in de gemeente Eijsden-Margraten. De gemeente Eijsden-Margraten behoort tot de regio Maastricht - Mergelland. De woonregio Maastricht-Mergelland bestaat uit de gemeenten Maastricht, Meerssen, Eijsden-Margraten, Valkenburg aan de Geul, Gulpen-Wittem en Vaals.

Kwantitatieve opgave

Met dien verstande dat voor deze regio de prognoses een licht positief saldo bij de woningvoorraadbehoefte laat zien (netto toevoeging tot 2020 mogelijk van circa 300 woningen), staat deze regio voor een opgave met betrekking tot de woningvoorraad. Voor deze regio geldt het adagium 'een erbij = één eraf'.

Voorliggend plan behoort niet tot de geplande toevoeging van 300 woningen. Deze toevoeging heeft immers betrekking op het Maasdal, waartoe de gemeente Eijsden-Margraten niet behoort. Echter, de gemeente Eijsden-Margraten kan binnen haar autonome bevoegdheid medewerking verlenen aan bepaalde plannen die leiden tot een woningtoename van maximaal één woning.

Regiovisie Maastricht en Mergelland 2010-2020, "In een krimpende regio naar meer kwaliteit"

De nieuwe woonvisie over de periode 2010-2015 met een doorkijk naar 2020 moet voor de regio Maastricht en Mergelland een gids zijn voor een gezamenlijke aanpak en transformatie van de woningmarkt.

Zuid-Limburg en daarbinnen ook de regio Maastricht en Mergelland hebben te maken met een bevolkingskrimp en zien op korte termijn ook een krimp van het aantal huishoudens tegemoet. Deze laatste krimp heeft grote invloed op de vraagzijde van de woningmarkt, vooral in kwantitatief opzicht. In kwalitatief opzicht speelt de veranderende samenstelling van huishoudens (onder invloed van individualisering en vergrijzing) een belangrijke rol waardoor de vraag naar specifieke woningen (bijvoorbeeld minder eengezinswoningen, meer woningen geschikt voor ouderen) verandert en de afstand tot voorzieningen in de woonomgeving belangrijker wordt. Een dreigend overaanbod, ook in de particuliere sector, maakt de transformatie van de woningmarkt naar een consumentgericht woningaanbod met een grotere kwaliteit een verre van gemakkelijke opgave. De overgang van een groei-/aanbodmarkt naar een krimp-/vraagmarkt vraagt des te meer om visie en beleid, overleg en samenwerking en een gedeelde agenda, tussen gemeenten maar ook met andere betrokkenen zoals Rijk, Provincie Limburg, woningcorporaties en andere marktpartijen en zelfs het nabije buitenland. Een compleet, vraaggericht aanbod kan alleen ontstaan op het schaalniveau van de regio.

Een afvlakkende of zelfs teruglopende vraag naar woningen betekent wijzigingen in de financiële huishouding op de woningmarkt. Dit bemoeilijkt de opgave in ernstige mate. Inmiddels is echter ook op nationaal niveau erkend dat krimpgebieden de noodzakelijke inspanningen niet alleen kunnen dragen, in het minst financieel. Gebruik van alle mogelijke middelen en veel creativiteit



zullen echter onontkoombaar zijn om de noodzakelijke transformatie op de woningmarkt te financieren.

Tot de knelpunten op de woningmarkt in de regio Maastricht en Mergelland kunnen worden gerekend de scheve verdeling van de regionale woningvoorraad, het ontoereikende aanbod voor het toenemend aantal huishoudens, de leefbaarheid in dorpen en buurten, de omgang met krimp van de bevolking en huishoudens en een dreigend overaanbod van kwalitatief mindere particuliere woningen. Voeg daarbij onzekerheden over toekomstige ontwikkelingen en de moeilijkheid van de opgave is duidelijk.

In een regio waarin het accent steeds minder op nieuwbouw voor de uitbreidingsbehoefte komt te liggen, wordt functieverandering van gebouwen en woonomgeving belangrijker, vanuit een zorgvuldig ruimtegebruik en behoud of verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. De aantoonbare behoefte aan kwaliteitsverbetering van woningvoorraad en woonomgeving mag niet worden geblokkeerd door de beperkingen in nieuwbouw en financiële mogelijkheden. Via een duidelijke en uniform plan moet deze kwaliteitsverbetering gestalte krijgen.

Met de legalisering van de tweede bedrijfswoning die op het perceel aanwezig is, vindt geen daadwerkelijke uitbreiding van de bestaande woningvoorraad plaats. Het principe van 'een erbij = één eraf' is dan ook niet van toepassing op onderhavig plan. Derhalve vormt de Regiovisie Maastricht en Mergelland geen belemmering voor onderhavig plan.

Verordening Wonen Zuid-Limburg

Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten de Verordening Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. De verordening is met ingang van 5 juli 2013 in werking getreden en beoogd te borgen dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De verordening moet voorkomen dat de door de provincie geconstateerde mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van de nieuwbouw woningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. De verordening is een tijdelijke regeling, vooruitlopend op het POL 2014. Middels dit ophanden zijnde POL 2014 zal nieuw beleid voor de gehele woningmarkt worden vastgesteld, inclusief de bijbehorende verordening.

Ook hier geldt dat de gemeente Eijsden-Margraten binnen haar autonome bevoegdheid medewerking kan verlenen aan het toevoegen van één woning.

2.4.3 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Eijsden-Margraten

De nieuwe gemeente die is ontstaan uit de fusie van Eijsden en Margraten (1 januari 2011) staat voor een forse schaal- en kwaliteitsprong. Samen met burgers en maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven gaat Eijsden-Margraten samen de uitdagingen van de toekomst aan.

De positie in de samenleving stelt niet alleen eisen aan de strategische kracht van Eijsden-Margraten, maar ook aan de competenties van de gemeentelijke organisatie. Met een krachtig en herkenbaar profiel en een hoge mate van zelfbewustzijn speelt de nieuwe gemeente haar rol in de regio. De uitdaging is zich zo te positioneren dat Eijsden-Margraten optimaal kan inspelen op de kansen die zich voordoen. Inzet is een gemeente te zijn met een krachtig beleid gericht op het onderhouden en uitbouwen van een hoogwaardig woon- en leefklimaat in de kernen, op het faciliteren van het onderhouden en versterken van de sociale cohesie en het culturele klimaat in de kernen en op een verdere versterking van de economische structuur. Het hoogwaardige woon- en leefklimaat manifesteert zich zowel in het verstedelijkt gebied met een gevarieerd woning- en voorzieningenaanbod, als ook in een kwalitatief hoogwaardig buitengebied. Daarin zijn er niet



alleen goede condities voor een innovatieve agrarische sector, maar is het ook voor bewoners en bezoekers buitengewoon prettig om te verblijven.

De Strategische Visie Eijsden-Margraten bevat geen specifieke uitgangspunten voor het onderhavige plan. Onderhavig plan sluit in zoverre aan bij de doelstellingen welke in de Strategische Visie zijn geformuleerd, dat met de legalisering van de tweede bedrijfswoning de lokale bedrijvigheid wordt gestimuleerd en gefaciliteerd.

Woningbouwprogramma Eijsden-Margraten 2012-2022

Gelet op de verwachte bevolkingsontwikkeling in Zuid-Limburg in relatie tot de aanwezige woningvoorraad en de bestaande plancapaciteit wordt onder meer voor een overschot aan woningen gevreesd als gemeente hun plancapaciteit niet inperken. In het kader van deze ontwikkelingen heeft de gemeente Eijsden-Margraten op 14 juni 2012 het Woningbouwprogramma Eijsden-Margraten 2012-2022 vastgesteld.

De provincie Limburg heeft vanuit haar aansturende rol de eerder genoemde Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. Om aan de uitgangspunten die in deze Provinciale Woonvisie zijn geformuleerd invulling te geven heeft de gemeente Eijsden-Margraten haar planvoorraad drastisch teruggebracht. Zo werd de Margratense planvoorraad in 2010 teruggebracht van 675 naar 282 woningen en de Eijsdense planvoorraad werd in 2011 teruggebracht van 698 woningen naar 597 woningen. In totaal is de planvoorraad van de gemeente Eijsden-Margraten hiermee teruggebracht van 1373 woningen naar 879 woningen.

In het gemeentelijke woningbouwprogramma is een zogenaamde 'ijzeren voorraad' opgenomen om medewerking te kunnen verlenen aan 'kruimelgevallen' zoals het onderhavige plan. In deze ijzeren voorraad is ruimte gereserveerd voor een netto toename van 62 woningen. Momenteel (december 2013) bedraagt het restant van deze voorraad nog 29 woningen. Deze voorraad zal de gemeente Eijsden-Margraten gebruiken om aan het onderhavig plan medewerking te verlenen.

2.5 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en bedrijfshinder in de omgeving aan de orde. Indien voor een bepaald aspect geen onderzoek noodzakelijk is, is dit aangegeven. Indien dit wel het geval is, wordt het onderzoek benoemd en worden de conclusies ervan samengevat. Het onderzoek is vervolgens als separate bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.5.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Projectlocatie

Onderhavig plan behelst de legalisering van een reeds bestaande situatie. Er zal geen nieuwbouw plaatsvinden. Ook zal in het kader van onderhavig plan geen grond worden geroerd of graafwerkzaamheden plaatsvinden. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet aan de orde.

Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige plan.



2.5.2 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Bedrijfswoning Prevoo te Margraten: milieuaspecten aanvraag omgevingsvergunning en ruimtelijke procedure, DPA Cauberg-Huygen B.V., rapportnummer 20131671-04, d.d. 21.02.2014

Inleiding

In opdracht van Beveiligingsbedrijf Prevoo (hierna Prevoo) te Margraten is een onderzoek uitgevoerd inzake de milieuaspecten voor een tweede bedrijfswoning binnen het huidige bedrijfspand aan de Scheuldersteeg te Margraten. Hierbij is specifiek het onderdeel geluid (ruimtelijk) beoordeeld.

Uitgangspunten

Het huidige bedrijfsgebouw van Prevoo bestaat uit een werkplaats met kantoor. Het voornemen bestaat uit het realiseren van een tweede bedrijfswoning met kangoeroewoning binnen het bedrijfspand. De bestaande bedrijfswoning aan de Scheuldersteeg behoudt zijn woonfunctie. De functie van de werkplaats is aangemerkt als lichte industriefunctie. De wooneenheden (tweede bedrijfswoning met kangoeroewoning) hebben een woonfunctie.

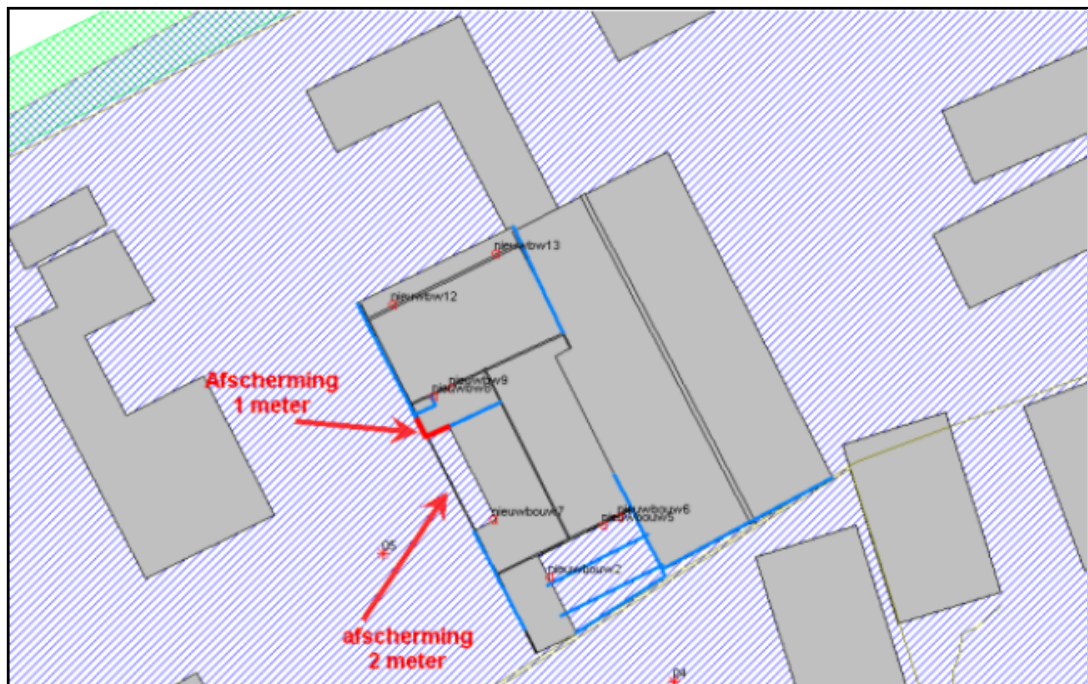
Milieuaspecten

In het onderzoek zijn de geluidaspecten ten gevolge van omliggende bedrijven beschouwd. Overige milieuaspecten zijn niet relevant voor de planrealisatie.

De in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering opgenomen richtafstanden (stap 1) tussen naastgelegen bedrijven en betreffende tweede bedrijfswoning worden overschreden. Conform het stappenplan uit de VNG-publicatie is vervolgens, middels een akoestisch onderzoek, de vergunde geluidbelasting van omliggende bedrijven ter plaatse van deze tweede bedrijfswoning bepaald en beoordeeld.

Hiertoe is in een eerder stadium een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Uit deze beoordeling is gebleken dat zonder aanvullende maatregelen omliggende bedrijven in hun vergunde activiteiten worden beperkt. Oplossing (maatregelen) om deze beperkingen op te heffen zijn aanvullende akoestische schermen om de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de tweede bedrijfswoning te reduceren tot de vergunde waarden. In figuur 3.1 zijn twee afschermingen aangegeven met een hoogte van 1 meter boven de verdiepingsvloer (scherm 1) respectievelijk 2 meter boven maaiveld (scherm 2). Akoestische randvoorwaarden voor deze schermen zijn een dichte structuur (geen openingen/kieren/gaten) en een massa van minimaal 10 kg/m².

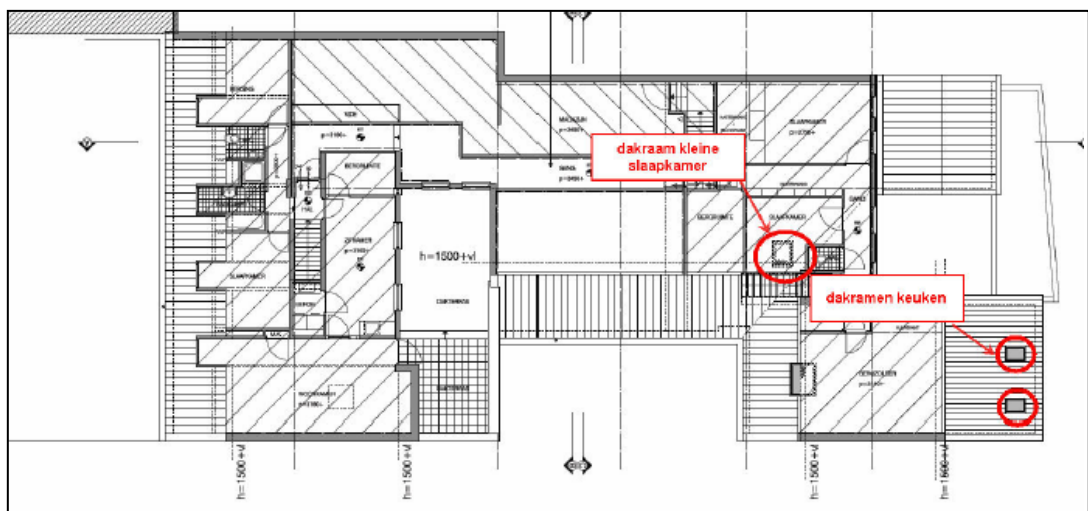




Figuur 3.1

Daarnaast zijn maatregelen noodzakelijk aan het dakraam ter plaatse van de kleine slaapkamer en de beide dakramen behorende bij de keuken op de begane grond, ter plaatse van de perceelgrens aan de achterzijde. Deze dakramen dienen als een 'niet te openen' geveldeel uitgevoerd te worden. Voor de ventilatie van deze verblijfsruimte kan uitgegaan worden van een akoestisch gedempt ventilatierooster.

Figuur 3.2 geeft een overzicht van het dakraam ter plaatse van de kleine slaapkamer en de beide ramen behorende bij de keuken.



Figuur 3.2

Uitgangspunt voor het nu uitgevoerde onderzoek is dat bovengenoemde maatregelen zijn getroffen.



Akoestisch onderzoek

Met toepassing van de uit het haalbaarheidsonderzoek noodzakelijk gebleken maatregelen zijn voor de relevant gebleken omliggende bedrijven de geluidbelastingen bepaald.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

In tabel 4.1 t/m 4.3 zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus weergegeven:

Tabel 4.1 Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus Van Thoor planologisch

Beoordelingspunt	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{A,T}$) [dB(A)]					
	Dagperiode (07.00-19.00)		Avondperiode (19.00-23.00)		Nachtperiode (23.00-07.00)	
	Berekend	Toetsing	Berekend	Toetsing	Berekend	Toetsing
Nieuwbouw 5 / 8	49	55	39	50	34	45

Tabel 4.2 Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus Van Thoor vergund

Beoordelingspunt	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{A,T}$) [dB(A)]					
	Dagperiode (07.00-19.00)		Avondperiode (19.00-23.00)		Nachtperiode (23.00-07.00)	
	Berekend	Toetsing	Berekend	Toetsing	Berekend	Toetsing
Nieuwbouw 5 / 8	43	55	16	50	16	45

Tabel 4.3 Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus Ramaekers

Beoordelingspunt	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{A,T}$) [dB(A)]					
	Dagperiode (07.00-19.00)		Avondperiode (19.00-23.00)		Nachtperiode (23.00-07.00)	
	Berekend	Toetsing	Berekend	Toetsing	Berekend	Toetsing
Nieuwbouw 6 / 7	43	55	23	50	18	45

Uit de voorgaande tabellen volgt dat de huidige rechten van omliggende bedrijven gerespecteerd worden.

Maximale geluidniveaus

In tabel 4.4. t/m 4.6 zijn de berekende maximale geluidniveaus weergegeven:

Tabel 4.4 Maximale geluidniveaus Van Thoor planologisch

Beoordelingspunt	Maximale geluidniveaus ($L_{A,max}$) [dB(A)]					
	Dagperiode (07.00-19.00)		Avondperiode (19.00-23.00)		Nachtperiode (23.00-07.00)	
	Berekend	Toetsing	Berekend	Toetsing	Berekend	Toetsing
Nieuwbouw 6 / 8	70	75	60	70	60	65

Tabel 4.5 Maximale geluidniveaus Van Thoor vergund

Beoordelingspunt	Maximale geluidniveaus ($L_{A,max}$) [dB(A)]					
	Dagperiode (07.00-19.00)		Avondperiode (19.00-23.00)		Nachtperiode (23.00-07.00)	
	Berekend	Toetsing	Berekend	Toetsing	Berekend	Toetsing
Nieuwbouw 5 / 8	66	75	26	70	26	65

Tabel 4.6 Maximale geluidniveaus Ramaekers

Beoordelingspunt	Maximale geluidniveaus ($L_{A,max}$) [dB(A)]					
	Dagperiode (07.00-19.00)		Avondperiode (19.00-23.00)		Nachtperiode (23.00-07.00)	
	Berekend	Toetsing	Berekend	Toetsing	Berekend	Toetsing
Nieuwbouw 6 / 8	70	75	60	70	60	65



Uit de voorgaande tabellen volgt dat de huidige rechten van omliggende bedrijven gerespecteerd worden.

Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat met inachtneming van de in hoofdstuk 3 beschreven maatregelen voldaan wordt aan de grenswaarden. De vergunde rechten van omliggende bedrijven worden gerespecteerd. Derhalve is de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar.

Het onderzoeksrapport van DPA Cauberg-Huygen B.V. is als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

2.5.3 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of de projectlocatie in de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dient te worden onderzocht:

A. Niet-stationaire bronnen:

- transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor, water of buisleidingen;

B. Stationaire bronnen:

- omliggende inrichtingen;
- industrie.

Risicobenadering externe veiligheid

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico werd voorheen ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op 10^{-6} per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} , geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstillbeginsel totdat aan de norm van 10^{-6} per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-5} per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute: $0,01/N^2$, waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:

- voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan $1/10^{-4}$, oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-6}$, oftewel één op een miljoen per jaar;
- voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-8}$.

In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het bevoegd gezag worden afgeweken, mits er een goede reden toe is. Hierbij moet een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd.



In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd en/of activiteiten bekend die een onacceptabel veiligheidsrisico vormen voor wat betreft het plaatsgebonden risico alsmede het groepsrisico. De beoogde ontwikkeling levert voor de omgeving ook geen veiligheidsrisico's op. Resumerend kan worden aangegeven dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor het bouwplan op deze projectlocatie.

2.5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

De te legaliseren bedrijfswoning kan in termen in termen van de 'Wet luchtkwaliteit' niet worden gezien als een gevoelige bestemming. Ook ligt de te realiseren woning niet binnen de genoemde onderzoeksafstanden ten opzichte van Rijkswegen en provinciale wegen. Verder luchtkwaliteitonderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Om te bepalen of dit plan NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool van het Ministerie van I&M (versie 21.05.2013). Om de generatie van verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', van het CROW (oktober 2012). In deze tool dient het extra aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie te worden ingevoerd.

Het plan behelst de vestiging van een internetbedrijf en de legalisering van een tweede bedrijfswoning. De projectlocatie kan worden ingedeeld in het woonmilieu 'matig stedelijk' en in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Het nieuwe internetbedrijf kan worden ingedeeld in de



categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Voor deze categorie, gelegen in het bovengenoemde gebiedstype, geldt een verkeersgeneratie van 5,7 voertuigen per 100 m² bruto vloeroppervlak. Het internetbedrijf heeft een oppervlakte van circa 250 m² bruto vloeroppervlak. Dit resulteert in een verkeersgeneratie van 14,25 voertuigen. Een verkeersgeneratie van 14,25 voertuigen betekent een verkeersaantrekkende werking (af- en aanrijden) van 28,5 (afgerond 29) verkeersbewegingen.

De te legaliseren bedrijfswoning kan worden ingedeeld in de categorie 'koopwoning, vrijstaand'. Voor de categorie geldt een verkeersgeneratie van 8,6 voertuigen per etmaal. Dit resulteert in 17,2 (afgerond 18) verkeersbewegingen (af- en aanrijden).

In totaal wordt met de legalisering van de tweede bedrijfswoning en het vestigen van het internetbedrijf een toename van de verkeersgeneratie van 47 voertuigen per etmaal bewerkstelligd.

Indien het hierboven berekende aantal verkeersbewegingen wordt ingevoerd in de NIBM-tool resulteert dit in de volgende conclusie:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			47
Aandeel vrachtverkeer			0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

In deze situatie is tot een verkeersgeneratie van ruim 1.400 verkeersbewegingen nog sprake van NIBM. In de voorliggende situatie is derhalve sprake van een NIBM-bijdrage.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

2.6 Water

De Watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. De Watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de Watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Eijsden-Margraten valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket.



Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 is het centrale beleidsplan van het Waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010–2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. In het waterbeheerplan zijn onder andere de richtlijnen opgenomen voor het omgaan met hemelwater binnen een plangebied. De volgende uitgangspunten van het Waterschap zijn van belang:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm. neerslag in 45 minuten (herhalingstijd van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingstijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing net geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater is mogelijk;
- het gebruik van uitlogende materialen / chemische bestrijdingsmiddelen / strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

- regenwatersysteem dat gebaseerd is op infiltratie van in principe 100% van het verhard oppervlak;
- regenwatersysteem met een zuiverende werking zodat olie en andere bodemvreemde stoffen niet in de ondergrond doordringen;
- regenwaterretentievoorziening afgestemd op het plan;
- en watersysteem met een noodoverloop zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwingen.

Projectlocatie

In onderhavig plan is er geen sprake van toevoeging van verhard oppervlak. Het uitvoeren van een watertoets kan derhalve achterwege blijven. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering van de realisering van onderhavig plan.

2.7 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen.

Projectlocatie

Omdat bij de uitvoering van dit plan geen grond wordt geroerd worden ook geen eventueel aanwezige archeologische waarden of resten aangetast. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk. Archeologie vormt derhalve geen belemmering bij de beoogde ontwikkeling op het voornoemde perceel.

2.8 Flora en Fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming.



Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Projectlocatie

Het betreffende perceel is vrijwel geheel bebouwd dan wel verhard. Bovendien is de projectlocatie gelegen op een bedrijventerrein. De situatie ter plaatse biedt dan ook geen geschikte leefomgeving voor beschermde plant- en diersoorten. Er mag dan ook worden aangenomen dat geen sprake is van de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Ecologisch onderzoek is derhalve weinig zinvol.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

2.9 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Het plan voorziet in de legalisering van een reeds bestaande bedrijfswoning en de vestiging van een tweede bedrijf op het perceel. Hiertoe zal het perceel kadastraal gesplitst worden. Er zal geen bebouwing of verharding worden toegevoegd. Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat is uitgevoerd door DPA Cauberg-Huygen dat de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt door deze ontwikkeling indien een aantal geluidsschermen worden geplaatst.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen negatieve ruimtelijke effecten op de omgeving zal hebben.

2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo is de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 5 juni 2014 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

2.11 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

Onderhavig plan wordt niet gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan (de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen). Derhalve dient voor dit plan geen (anterieure) exploitatieovereenkomst te worden opgesteld.



3 Motivering

In 2010 is door de gemeente Margraten (thans gemeente Eijsden-Margraten) geconstateerd dat op de bedrijfslocatie aan de Scheuldersteeg 26 a te Margraten, gelegen op bedrijventerrein 'Aan de Fremme', een woning met bijbehorende kangaroowoning illegaal zijn gerealiseerd. De kangaroowoning is en blijft afhankelijk van de illegale woning en wordt derhalve niet gezien als een zelfstandige wooneenheid. Timmerbedrijf Prevoo, dat voorheen op deze bedrijfslocatie was gevestigd is inmiddels opgeheven. Het voornemen is op deze locatie een internetbedrijf te vestigen. Op het achtergelegen deel van het perceel is thans beveiligingsbedrijf Prevoo gevestigd. Conform de bepalingen in de regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan 'Aan de Fremme – 2013' is op het perceel slechts één bedrijf met een daarbij behorende bedrijfswoning toegestaan. De ontstane situatie, waarin op het perceel twee bedrijven en twee bedrijfswoningen aanwezig zijn, is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Eijsden-Margraten wil meewerken aan de legalisatie van deze situatie door het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo, waarbij deze ruimtelijke onderbouwing een verplicht onderdeel vormt. Het bestaande perceel is reeds gesplitst. Op deze manier zijn twee afzonderlijke percelen gecreëerd. In de toekomstige situatie zal op beide percelen één bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aanwezig zijn.

Als onderdeel van de omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende plan voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het bouwplan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- het plan voldoet aan de uitgangspunten van het (gemeentelijk) archeologisch beleidskader;
- geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling;
- de omliggende bedrijvigheid niet worden beperkt in de bedrijfsvoering;
- de ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving gering zullen zijn;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemde bouwplan op de projectlocatie Scheuldersteeg 26 te Margraten in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



Bijlage 1 Verbeelding

