



Ruimtelijke onderbouwing

Rijksweg 2 te Cadier en Keer

gemeente Eijsden-Margraten



Ruimtelijke onderbouwing

Rijksweg 2 te Cadier en Keer

gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-code:	NL.IMRO.1903.OMGBUI1055-VG01
Rapportnummer:	M197605.002/ASE
Opdrachtgever:	De heer M.J.H.M. Rempelberg
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogele
Status:	vastgesteld
Datum:	9 december 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Projectlocatie en beoogde ontwikkeling	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogde ontwikkeling	9
2.3	Ruimtelijke effecten	11
3	Planologisch-juridische situatie	13
3.1	Vigerend bestemmingsplan.....	13
4	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid.....	15
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.2	Provinciaal beleid	16
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	16
4.2.1	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	17
4.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
4.2.3	Conclusie provinciaal beleid	18
4.3	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	19
4.4	Gemeentelijk beleid	20
4.4.1	Statiegische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden).....	20
4.4.2	Conclusie gemeentelijk beleid	20
5	Milieutechnische aspecten	21
5.1	Bodem	21
5.2	Geluid	21
5.3	Milieuzonering.....	22
5.4	Luchtkwaliteit	22
5.4.1	Algemeen.....	22
5.4.2	Het besluit NIBM	23
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	23
5.4.4	Conclusie	24
5.5	Externe veiligheid	24
6	Overige ruimtelijke aspecten	25
6.1	Archeologie.....	25

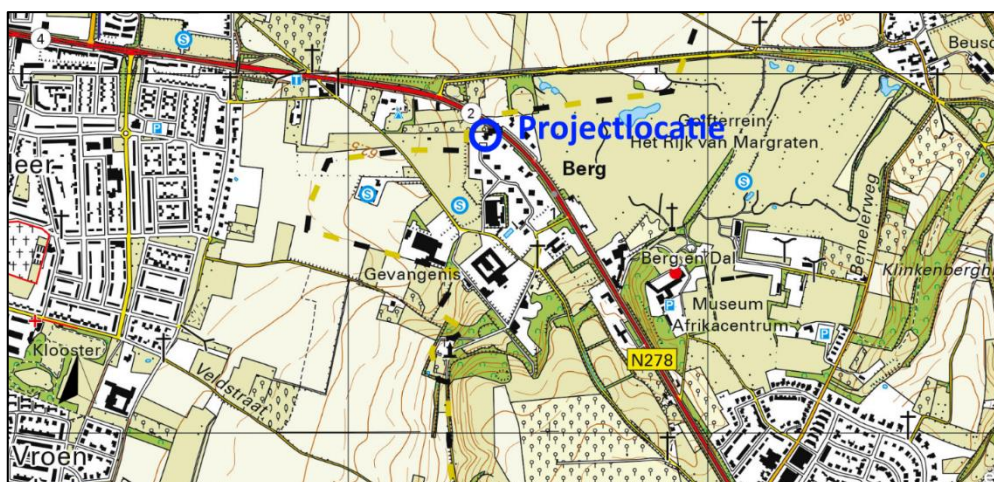
6.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....	25
6.2	Kabels en leidingen.....	25
6.3	Verkeer en parkeren.....	25
6.3.1	Verkeersstructuur.....	26
6.3.2	Parkeren	26
6.4	Waterhuishouding.....	26
6.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	26
6.4.2	Provinciaal beleid	26
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	27
6.4.4	Conclusie	27
6.5	Natuurbescherming.....	27
6.5.1	Kernkwaliteiten	27
6.5.2	Natura2000.....	28
6.5.3	Flora en fauna.....	29
6.5.4	Conclusie flora en fauna	29
6.6	Duurzaamheid	29
7	Uitvoerbaarheid.....	31
7.1	Grondexploitatie.....	31
7.1.1	Algemeen.....	31
7.1.2	Exploitatieplan.....	31
7.2	Planschade.....	32
8	Afweging van belangen en conclusie	33

1 Inleiding

Mevrouw J.H. Schreurs (hierna: initiatiefneemster) heeft de locatie aan de Rijksweg 2 te Cadier en Keer aangekocht en in eigendom verkregen. In het verleden werd in onderhavig pand een seksinrichting geëxploiteerd. Momenteel staat de ter plekke aanwezige bebouwing leeg. Initiatiefneemster is voornemens om op onderhavige locatie een medische praktijk voor tandheelkunde te vestigen.

Ter plekke geldt volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' de bestemming 'Horeca' met als functieaanduiding 'seksinrichting'. Tevens mag op onderhavige locatie één bedrijfswoning aanwezig zijn. Initiatiefneemster wenst deze bestemming middels een omgevingsvergunning te wijzigen naar de bestemming 'Dienstverlening'.

Aan het voornemen van initiatiefneemster wil de gemeente Eijsden-Margraten medewerking verlenen.



Uitsnede
topografische
kaart met
aanduiding
projectgebied

Afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond door een ruimtelijke onderbouwing.

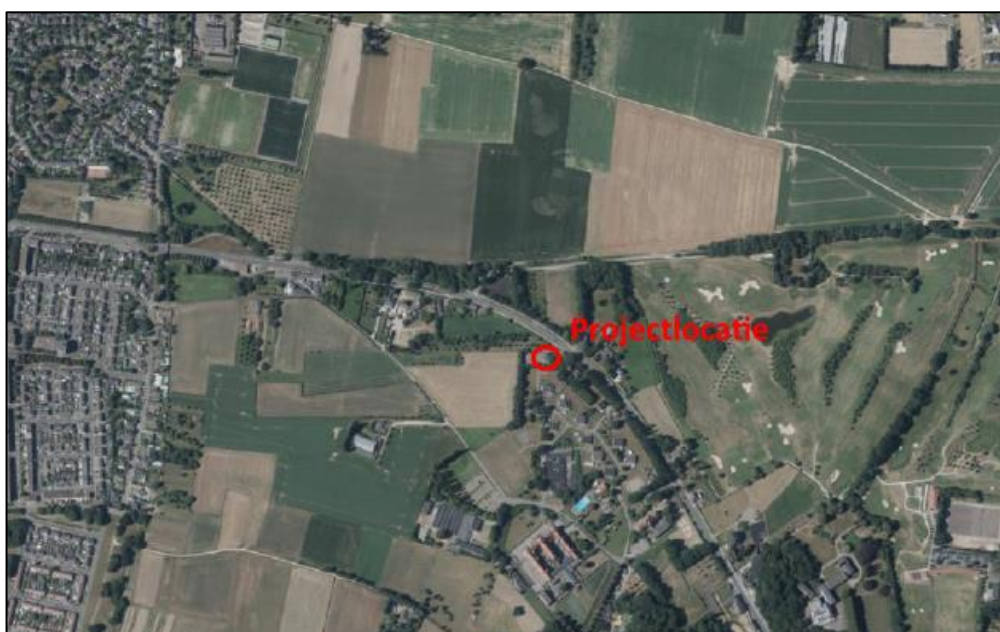
Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

2 Projectlocatie en beoogde ontwikkeling

In dit hoofdstuk worden de projectlocatie, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Rijksweg 2 Cadier en Keer. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Cadier, sectie C, nummer 1051.



Luchtfoto
met
aanduiding
projectgebied

Cadier en Keer ligt op het plateau van Margraten en vormt de verbinding tussen Margraten en Maastricht. De N278 vormt de verbindingsweg tussen deze twee steden.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.





Foto's bestaande situatie

Onderstaand zijn situatietekeningen opgenomen van de bestaande en beoogde situatie van onderhavig pand.



Situatietekening bestaande situatie



Situatietekening beoogde situatie

2.2 Beoogde ontwikkeling

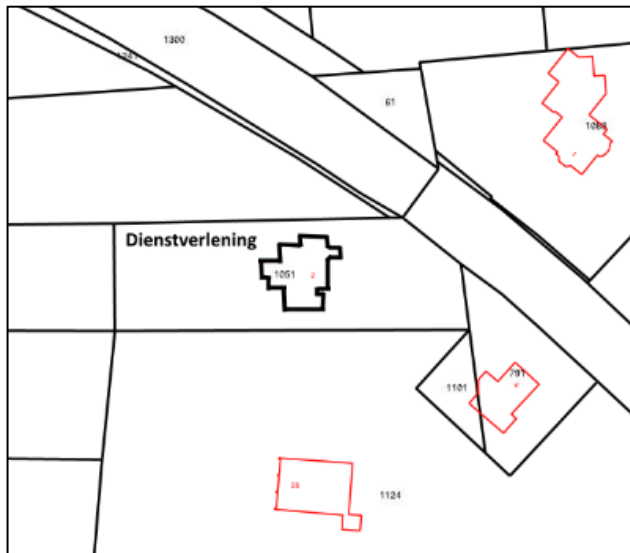
Initiatiefneemster wenst de bestemming van de locatie Rijksweg 2 te Cadier en Keer te wijzigen naar de bestemming 'Dienstverlening'. Momenteel geldt ter plekke van onderhavige bebouwing het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' met als bestemming 'Horeca'. Daarnaast is ter plekke de functieaanduiding 'seksinrichting' van toepassing. Met inachtneming van deze functieaanduiding is het exploiteren van een seksinrichting toegestaan. Daar komt bij dat ter plekke één (bedrijfs)woning is toegestaan welke alleen mag worden bewoond door de bedrijfsleider en zijn gezin. De voormalige eigenaren aan Rijksweg 2 te Cadier en Keer maakten gebruik van deze mogelijkheid.

Initiatiefneemster wenst de seksinrichting dan wel een andere vorm van horeca niet voort te zetten. Zij is voornemens om ter plekke van onderhavige locatie een medische praktijk voor tandheelkunde te realiseren. Ter plekke van de beoogde medische praktijk voor tandheelkunde zullen meerdere (gespecialiseerde) tandartsen, een kaakchirurg, een anaplastoloog, mondhygiënist en ondersteunend personeel samenwerken om de patiënten optimale en hoogwaardige zorg te leveren. Op de begane grond zullen daartoe meerdere behandelkamers worden gesitueerd. Op de verdieping zal een bedrijfswoning worden gerealiseerd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan dat zich ter plekke een medische praktijk voor tandheelkunde vestigt. Vandaar dat de geldende bestemming dient te worden

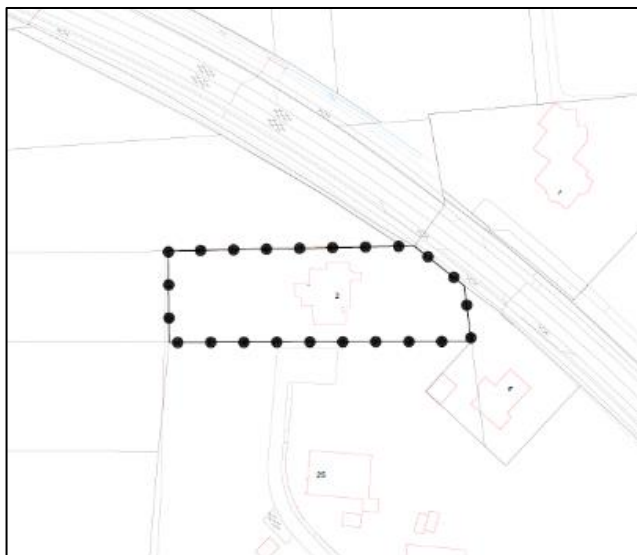
gewijzigd. Initiatiefneemster is voornemens om het bestaande gebruik van onderhavige bebouwing te wijzigen en ter plekke dienstverlenende activiteiten te exploiteren.

De functieverandering van de bestaande bebouwing wordt aan de hand van navolgende figuur inzichtelijk gemaakt.



Beoogde situatie Rijksweg 2 te Cadier en Keer

Door middel van een 'besluitvlak' wordt aangegeven op welk geografisch gebied de omgevingsvergunning betrekking heeft. Dit is aangegeven met een zwarte bolletjeslijn. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het besluitvlak opgenomen. Alle bestaande gebouwen, waarvan het gebruik wordt gewijzigd, zijn gelegen binnen de begrenzing van het besluitvlak.



Uitsnede besluitvlak, behorend bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing

2.3 Ruimtelijke effecten

De beoogde functieverandering betreft een in pandige functieverandering van de bestaande bebouwing aan de Rijksweg 2 te Cadier en Keer. De ruimtelijke effecten zijn dan ook gering, omdat bestaande gebouwen alleen een andere functie krijgen.

De ruimtelijke effecten worden dan ook aanvaardbaar geacht.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plekke van de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de projectlocatie bestemd tot 'Horeca' met als functieaanduiding 'seksinrichting'. Deze functieaanduiding heeft tot gevolg dat het exploiteren van een seksinrichting is toegestaan.

Naast de bestemming 'Horeca' is sprake van twee dubbelbestemmingen. Dit betreft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Landschapselement'. Tevens zijn twee gebiedsaanduidingen van toepassing: 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.



Uitsnede plankaart met aanduiding projectlocatie (blauwe kleur) en bouwvlak (groene kleur)

Op basis van het geldende bestemmingsplan mogen op onderhavige locatie geen activiteiten worden verricht met een dienstverlenend karakter. Het realiseren van een medische praktijk voor tandheelkunde is dan ook niet toegestaan. Daarnaast is in de planregels geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders toestemming zou kunnen verlenen om de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Dienstverlening'.

Initiatiefneemster heeft ervoor gekozen om middels een omgevingsvergunning voor het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' de locatie te mogen gebruiken ten behoeve van dienstverlenende activiteiten. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing behoort bij deze omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en motiveert waarom de afwijking van het bestemmingsplan in overeenstemming is met 'de goede ruimtelijke ordening'. Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' wordt de projectlocatie voorzien van de bestemming 'Dienstverlening'.

Onderhavig initiatief is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening omdat een bestaand leegstand pand zal worden herontwikkeld waardoor duurzaam ruimtegebruik wordt nagestreefd.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het geldende bestemmingsplan en de strategische visie 'Eijsden-Margraten 2022'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling, het planologisch regelen dat ter plekke een medische praktijk voor tandheelkunde mag worden gerealiseerd, past binnen het voorgestane Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Buitengebied'.



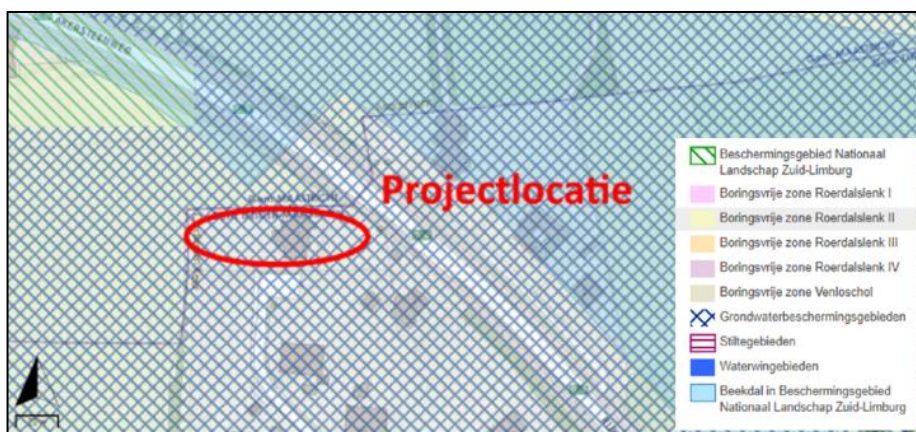
Uitsnede kaart
'zonerings' POL2014
met ligging
projectgebied

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond. Een functieverandering van bestaande bebouwing in de zone 'Buitengebied' levert geen strijd op met de beleidsuitgangspunten.

4.2.1 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zonerings is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden'
Omgevingsverordening
Limburg 2014 met
ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen binnen de beschermingsgebieden 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en binnen een 'Grondwaterbeschermingsgebied'.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig projectgebied is volgens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig

plangebied geen sprake. In paragraaf 5.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het beleid ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied is gericht op het voorkomen van verontreiniging van het grondwater rondom de waterwingebieden. De concrete regelgeving met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied is vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij ruimtelijke ingrepen dient er rekening gehouden te worden met het grondwater. Het veranderen van een bedrijfsmatige functie in een woonfunctie maakt de kans op grondwaterverontreiniging kleiner. Dit is positief voor het grondwaterbeschermingsgebied.

4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de Omgevingsverordening Limburg bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, er is namelijk slechts sprake van een functieverandering van bestaande bebouwing. Ter plekke van onderhavig pand werd in het verleden een seksinrichting geëxploiteerd. Momenteel staat het pand leeg en is het niet meer als zodanig in gebruik. Initiatiefneemster wenst in onderhavig pand een medische praktijk voor tandheelkunde te realiseren. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

4.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen voor de beoogde functieverandering.

De ter plekke van onderhavige projectlocatie van toepassing zijnde provinciale zonering 'Buitengebied' impliceert geen belemmering vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en het 'Grondwaterbeschermingsgebied'.

4.3 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

De Zuid-Limburgse transformatieopgave op de woningmarkt is groot, complex en kosten- en arbeidsintensief. Door de interacties tussen gemeenten en regio's zijn bindende beleidsafspraken en een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt noodzakelijk. Basis voor de aanpak van de Zuid-Limburgse woningmarktopgave is de bestaande woningvoorraad centraal zetten. Dit betekent dat er confrontatie nodig is van de behoefte met het bestaande aanbod aan woningen en alleen nog maar woningen aan de woningmarkt kunnen worden toegevoegd die echt van meerwaarde zijn.

Er is alleen sprake van een goed functionerende woningmarkt als vraag en aanbod in verhouding staan tot elkaar. Om dit te bereiken zullen gemeenten planologische-juridische, financiële en organisatorische kaders moeten bepalen, waarbinnen publieke en private partijen opereren. Op deze wijze kan de woningmarkt ook daadwerkelijk goed haar werk doen.

Momenteel is een bedrijfswoning aanwezig bij het pand aan de Rijksweg 2 te Cadier en Keer. Initiatiefneemster heeft het voornemen om de begane grond van onderhavig pand in te richten als medische praktijk voor tandheelkunde en op de bovenverdieping een bedrijfswoning te realiseren. Enkel de functie van de bebouwing zal worden veranderd. De functieverandering voorziet niet in het toevoegen van een woning omdat reeds sprake is van een aanwezige bedrijfswoning. Ook op basis van het geldende bestemmingsplan mag ter plekke één bedrijfswoning aanwezig zijn. Omdat geen woning wordt toegevoegd, is de ontwikkeling niet van invloed op de transformatie-opgave zoals opgenomen in de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden)

Op 22 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Eijsden-Margraten de 'Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden)' vastgesteld. Deze visie bevat 5 ambities en 8 thema's die recht doen aan de eigenheid van de gemeente en de gemeenschappen.

Onderhavig planvoornemen is aan deze strategische visie getoetst. Voor wat betreft bebouwing in het buitengebied (hoofdstuk 4. Thema: Landschappelijk verantwoord ondernemen) geeft deze visie als uitgangspunt aan dat er ruimte voor functiewijziging van bestaande bebouwing in het buitengebied mogelijk moet zijn, waarbij geen verdere versterking mag optreden, behoudens de bestaande rechten. Met onderhavig planvoornemen is er geen sprake van een nieuwe 'rode' ontwikkeling en vindt er geen uitbreiding van versterking van het buitengebied plaats.

Het faciliteren van de beoogde functieverandering is volledig in lijn met het beleid van de Strategische Visie 2022.

4.4.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Onderhavige ontwikkeling is gericht op het wijzigen van de bestemming 'Horeca' in de bestemming 'Dienstverlening'. Strikt genomen is sprake van een functiewijziging. Dit neemt echter niet weg dat de bestemming 'Dienstverlening' niet gevoeliger is dan de bestemming 'Horeca'. Derhalve is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet vereist.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas).

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Onderhavig planvoornemen is gericht op het realiseren van een medische praktijk voor tandheelkunde in bestaande bebouwing. Momenteel staat onderhavig pand leeg, maar in het verleden werd deze gebruikt als seksinrichting. Daarnaast zal het aantal (bedrijfs)woningen niet worden vergroot. Derhalve is onderhavig voornemen niet gericht op het creëren van een nieuwe geluidgevoelige functie. Omdat ter plekke van onderhavig projectgebied geen nieuwe

geluidgevoelige functies worden gerealiseerd, treedt geen verandering op ten opzichte van de huidige situatie.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Onderhavig voornemen is gericht op het realiseren van een medische praktijk voor tandheelkunde in een bestaand pand. Ter plekke van onderhavige locatie is momenteel de bestemming 'Horeca' van kracht. Om onderhavig planvoornemen mogelijk te maken, dient de bestemming te worden gewijzigd.

Uitgaande van brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) dient voor (o.a.) een artspraktijk (SBI-2008:8621, 8622, 8623) een minimale (richt)afstand van 10 meter te worden aangehouden tot nabijgelegen gevoelige objecten. De afstand tussen onderhavig projectgebied en de meest nabij gelegen gevoelige functies bedraagt meer dan 10 meter. Voldaan wordt aan de richtafstand waardoor kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omliggende gevoelige objecten.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot **1.500** woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van het pand aan de Rijksweg 2 te Cadier en Keer naar een medische praktijk voor tandheelkunde. Dit voornemen heeft geen invloed op het aspect luchtkwaliteit. Het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig project van toepassing.

5.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Op het moment dat nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd, dienen mogelijke externe veiligheidsrisico's in beeld te worden gebracht. Daartoe kan de Risicokaart Limburg worden geraadpleegd. Onderhavig voornemen is niet gericht op het creëren van een nieuw kwetsbaar object. Ten gevolge van onderhavige ontwikkeling neemt het aantal kwetsbare objecten of de personendichtheid niet toe. Het is dan ook niet noodzakelijk om een afweging te maken of de beoogde ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van externe veiligheid.

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarmtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Dit planvoornemen heeft geen invloed op eventueel aanwezige archeologische overblijfselen. Er worden immers geen bouwmogelijkheden gecreëerd, met een mogelijke verstoring van de bodem tot gevolg.

Initiatiefneemster zou graag een medische praktijk voor tandheelkunde willen vestigen in het pand aan de Rijksweg 2 Cadier en Keer. Daartoe dient de bestemming 'Horeca' te worden gewijzigd in de bestemming 'Dienstverlening'. Deze functieverandering gaat niet gepaard met ingrepen in de bodem.

Vorenstaande impliceert dat ten behoeve van voorliggende functieverandering geen archeologisch onderzoek behoeft te worden verricht.

Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde functieverandering.

6.2 Kabels en leidingen

Door het projectgebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Indien aanpassingen aan de bestaande aansluitingen moeten worden doorgevoerd, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Verkeersstructuur

De weg Rijksweg vormt de verbindingsweg tussen Margraten en Maastricht. In het verleden was op onderhavige locatie een seksinrichting gevestigd. Deze seksinrichting leidde tot toeloop van bezoekers. Initiatiefneemster is voornemens om de bestaande bebouwing om te vormen tot een medische praktijk voor tandheelkunde. Deze functiewijziging leidt nauwelijks tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Daar komt bij dat onderhavige locatie goed is ontsloten. Het projectgebied is namelijk gelegen aan de N278 welke een belangrijke verbindingsweg vormt naar het centrum van Maastricht en in het oosten uitmondt in de kern Margraten.

De functieverandering heeft nauwelijks gevolgen voor de verkeersstructuur.

6.3.2 Parkeren

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt ter plekke van de onderhavige locatie de bestemming 'Horeca' en de functieaanduiding 'seksinrichting'. Deze bestemmingsaanduiding maakt het mogelijk om ter plekke een seksinrichting te exploiteren. Initiatiefneemster wenst het toegestane gebruik van onderhavige locatie te wijzigen naar 'Dienstverlening'.

De CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' voorziet in parkeerencijfers voor een tandartsenpraktijk (-centrum). Onderhavige locatie is gelegen in 'niet stedelijk' gebied' en 'buitengebied'. Daarbij zijn minimaal 2,4 en maximaal 2,9 parkeerplaatsen per behandelkamer nodig. Ter plekke van onderhavige locatie zijn momenteel 21 parkeerplaatsen aanwezig waardoor de parkeerbehoefte op eigen terrein ruim kan worden opgevangen. Met inachtneming van het aantal benodigde parkeerplaatsen per behandelkamer heeft initiatiefneemster de mogelijkheid om ter plekke van onderhavige medische praktijk voor tandheelkunde maximaal 7 behandelkamers in te richten.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

6.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van

verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

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. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Gelet op het feit dat primair sprake is van een inpassende functiewijziging, behoeft geen advies te worden gevraagd aan het Waterschap Limburg.

6.4.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

6.5 Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

6.5.1 Kernkwaliteiten

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 4.2.2 is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.



Uitsnede kaart
'Beschermingszones
natuur en landschap'
OvL2014 met aanduiding
projectlocatie

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het projectgebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Het schaalcontrast wordt niet aangetast, omdat sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing.

Het groene karakter

Het groene karakter wordt niet aangetast, omdat sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing.

Reliëf en ondergrond

Het bestaande reliëf en de ondergrond worden niet aangetast, omdat sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing.

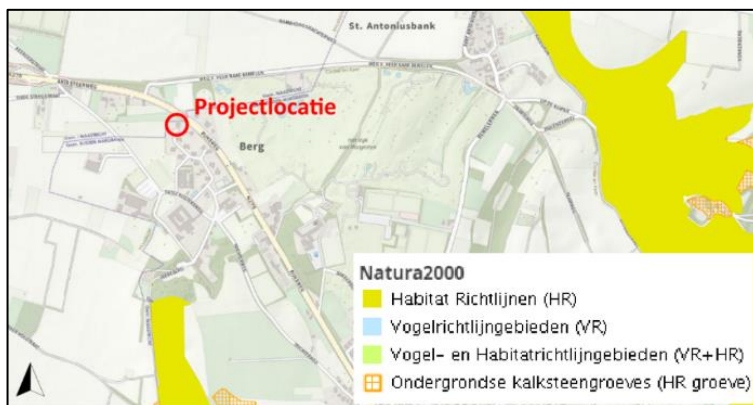
Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Het cultuurhistorisch erfgoed wordt niet aangetast omdat de projectlocatie geen onderdeel uitmaakt van Rijksmonumentale bebouwing.

6.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998'.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied – tevens Habitatrichtlijngebied (2003) – betreft 'Savelsbos'. Dit Natura-2000 gebied ligt op circa 660 meter ten zuiden van de projectlocatie. Gelet op de ruime afstand en de beperkte ruimtelijke gevolgen van de functieverandering, heeft het voornemen geen negatieve invloed op dit gebied.



Kaart 'Natura2000' met aanduiding projectlocatie

6.5.3 Flora en fauna

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van de bestaande bebouwing aan de Rijksweg 2 te Cadier en Keer. Initiatiefneemster is voornemens om ter plekke een medische praktijk voor tandheelkunde te vestigen. Dit voornemen heeft geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna. Een nader onderzoek naar flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk.

6.5.4 Conclusie flora en fauna

Het voornemen is om de bestemming 'Horeca' te wijzigen naar de bestemming 'Dienstverlening'. Omdat sprake is van een primair in pandige functiewijziging, wordt het project niet vanuit het aspect natuurbescherming belemmerd.

Te allen tijde geldt artikel 1.11 Wet natuurbescherming. Dit artikel voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Momenteel staat het pand aan de Rijksweg 2 te Cadier en Keer leeg. Initiatiefneemster beoogt ter plekke een medische praktijk voor tandheelkunde te vestigen. Ten behoeve van deze ontwikkeling dient een functieverandering plaats te vinden. Door deze functieverandering krijgt de leegstaande bebouwing een passende functie.

7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Initiatiefneemster wenst de bestemming van onderhavig pand te wijzigen om ter plekke een medische praktijk voor tandheelkunde te vestigen. Ten behoeve van deze ontwikkeling dient de bestemming 'Horeca' te worden gewijzigd naar de bestemming 'Dienstverlening'. Onderhavige ontwikkeling is enkel gericht op het doorvoeren van inpassende wijzigingen. Er is dan ook geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het opstellen van een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst is dan ook niet noodzakelijk.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefneemster van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefneemster, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Eijsden-Margraten sluit een planschade-verhaalsovereenkomst met de initiatiefneemster. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Eijsden-Margraten.

8 Afweging van belangen en conclusie

Het wijzigen van het gebruik van de bestaande bebouwing op de locatie Rijksweg 2 te Cadier en Keer naar een medische praktijk voor tandheelkunde is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het planologisch-juridisch regelen van het beoogde gebruik door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de beoogde functieverandering bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- de functieverandering is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- de functieverandering past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- als gevolg van de functieverandering treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor het beoogde gebruik;
- het beoogde gebruik heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- het kostenverhaal met betrekking tot de beoogde ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de beoogde functieverandering, namelijk het gebruik van het pand aan de Rijksweg 2 te Cadier en Keer als medische praktijk voor tandheelkunde met bijbehorende bedrijfswoning, niet bezwaarlijk is.