



Wijzigingsplan

- onderdeel Toelichting -

Aan de Fremme 45 te Margraten

Gemeente Margraten

Wijzigingsplan

Aan de Fremme 45 te Margraten

Gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.WPLBDT01003-VG01
Rapportnummer:	M171883.002/PSO
Opdrachtgever:	Kuijpers Glas, de heer K. Kuijpers
Opsteller:	mr. P.H.J Soogele
Status:	vastgesteld
Datum:	1 mei 2018

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

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

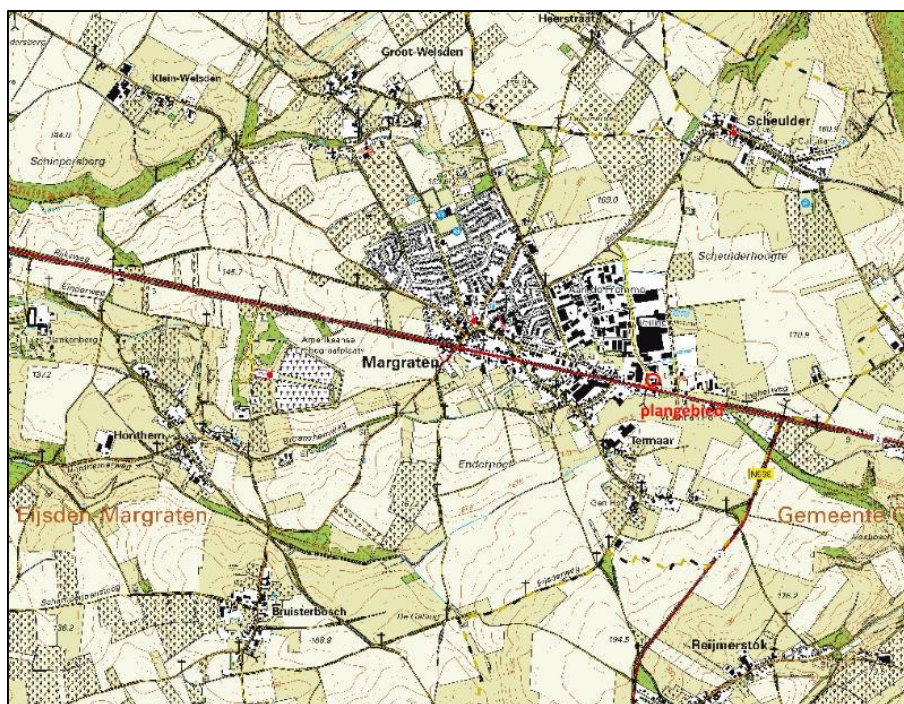
Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied.....	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	8
2.3	Ruimtelijke effecten	8
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	9
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	10
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	11
3.3	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.4.1	Geldend bestemmingsplan	12
3.4.2	Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden)	14
4	Milieutechnische aspecten	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	15
4.3	Milieuzonering.....	16
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Externe veiligheid	18
5	Overige ruimtelijke aspecten	21
5.1	Archeologie.....	21
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....	21
5.2	Kabels en leidingen.....	21
5.3	Verkeer en parkeren.....	21
5.3.1	Verkeersstructuur.....	21
5.3.2	Parkeren	22
5.4	Waterhuishouding.....	22
5.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	22
5.4.2	Provinciaal beleid	22

5.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	22
5.5	Natuur en landschap	23
5.5.1	Kernkwaliteiten	23
5.5.2	Natura2000.....	24
5.6	Flora en fauna.....	24
5.6.1	Algemeen.....	24
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	24
5.6.3	Conclusie flora en fauna	25
5.7	Duurzaamheid	25
6	Uitvoerbaarheid.....	27
6.1	Grondexploitatie.....	27
6.1.1	Algemeen.....	27
6.1.2	Exploitatieplan.....	27
6.2	Planschade.....	28
7	Planstukken	29
7.1	Algemeen.....	29
7.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	29
7.2.1	Toelichting	30
7.2.2	Regels	30
7.2.3	Verbeelding	31
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	33
8.1	Inleiding.....	33
8.2	Vooroverleg.....	33
8.3	Inspraak	33
8.4	Formele procedure.....	34
8.4.1	Algemeen.....	34
8.4.2	Zienswijzen	34

1 Inleiding

De heer K. Kuijpers van Kuijpers Glas (hierna ook: de initiatiefnemer) is voornemens de locatie Aan de Fremme 45 te Margraten te verwerven en ter plekke wonen en werken te combineren. De ter plekke aanwezige loods en bedrijfswoning zullen worden gebruikt voor de glashandel.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

De locatie Aan de Fremme 45 betreft echter een agrarische bedrijfsbestemming. Het gebruiken van de locatie voor niet-agrarische activiteiten wordt beschouwd als verboden gebruik. In de regels van de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de geldende bestemming in de bestemming 'Bedrijf'. Hiervoor dient een wijzigingsplan in procedure te worden gebracht.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Rijksweg – Aan de Fremme te Margraten. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Margraten, sectie H, nummer 657.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de hoofdonsluiting van bedrijventerrein aan de Fremme en sluit aan de noordzijde aan op de bedrijfskavels van het bedrijventerrein. De westzijde betreft de voorzijde van het plangebied en sluit aan op de toegangsweg tot bedrijventerrein Aan de Fremme. Aan de oostzijde bevindt zich voormalige agrarische bebouwing welke in gebruik is voor horeca en catering. Zuidelijk bevindt zich de Rijksweg Maastricht - Vaals.

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



Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

de initiatiefnemer is voornemens op de locatie Aan de Fremme 45 te Margraten een glashandel te vestigen. De glashandel is beoogd in de bestaande loods. De aanwezige bedrijfswoning zal worden bewoond, waardoor het mogelijk is om wonen en werken te combineren. De bestaande bebouwing is reeds geschikt voor de beoogde functie. Het realiseren van extra bebouwing wordt niet beoogd.

De locatie Aan de Fremme 45 betreft echter een agrarische bedrijfsbestemming. Het gebruiken van de locatie voor niet-agrarische activiteiten, zoals een glashandel, wordt beschouwd als verboden gebruik. In de regels van de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de geldende bestemming in de bestemming 'Bedrijf'. Met voorliggend wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

2.3 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn. De functiewijziging van een agrarische bedrijfslocatie naar een MKB-bedrijfslocatie, aan de rand van bedrijventerrein Aan de Fremme, betreft een ontwikkeling welke nauwelijks gepaard gaat met ruimtelijke effecten. Het agrarisch bedrijfsgebouw betreft een dichte loods voor het stallen van landbouwmachines. Een alternatieve invulling van de loods levert geen ruimtelijke effecten op. Enkel de invulling van het beperkte buitenterrein zal duidelijk maken dat ter plekke een midden – en kleinbedrijf is gevestigd. Het buitenterrein zal worden gebuikt om in de parkeerbehoefte te voorzien. Omdat de locatie letterlijk aan de entree van bedrijventerrein Aan de Fremme ligt, worden de ruimtelijke effecten aanvaardbaar geacht.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013' en de 'Strategische Visie 2022'.

3.1 Rijksbeleid

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, instandhouden 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.

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met het Rijksbeleid. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling.

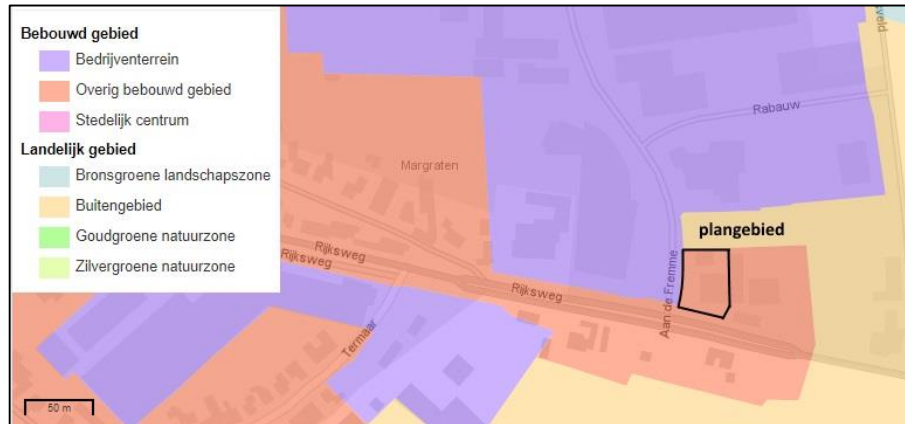
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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 zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Overig bebouwd gebied'.



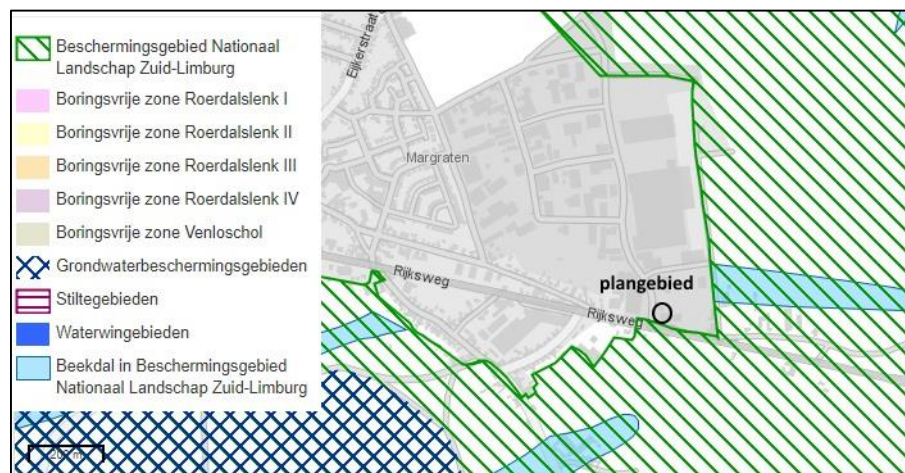
Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging plangebied

Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Uitsnede kaart
'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' niet gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg of in een grondwaterbeschermings- of waterwingebied. Het specifieke provinciale beleid voor deze gebieden is dan ook niet van toepassing op het plangebied.

3.2.3 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 ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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 bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

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 bedrijventerrein wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien sprake is van een nieuwe bedrijfslocatie en deze groter is dan 500 m². Voorliggend wijzigingsplan betreft weliswaar een perceel van 1.710 m², maar betreft geen nieuwe bedrijfslocatie. Het plangebied betreft immers een bestaande agrarische bedrijfslocatie. Van een stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling dan ook geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

3.3 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. 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.

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:

“Compenseren met direct daaraan gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.”

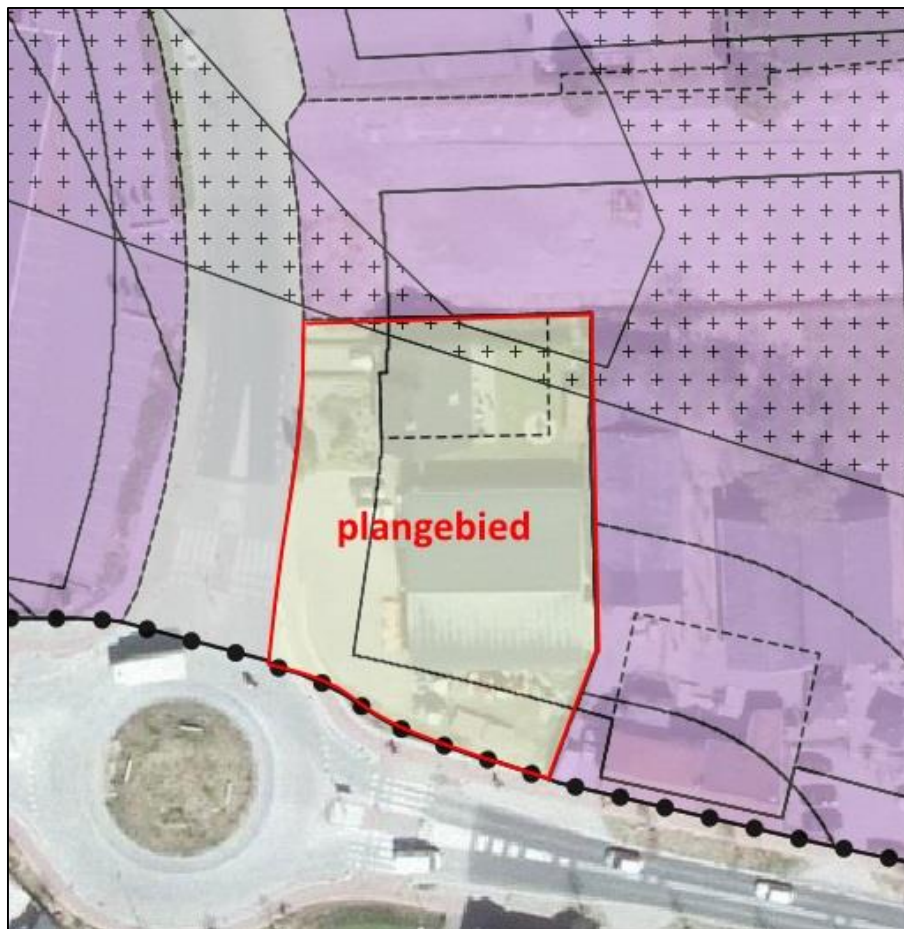
Voorliggend wijzigingsplan maakt geen nieuwe woning mogelijk. De bestaande bedrijfswoning bij de agrarische bedrijfsbestemming wordt de bedrijfswoning bij de bedrijfsbestemming van de te vestigen glashandel. De structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is dan ook niet van toepassing.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten op 28 mei 2013.

Aan de locatie is in dit bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ toegekend, met een bouwvlak en maatvoeringsaanduidingen voor de maximale goot- en bouwhoogte. Ter plekke van de bedrijfswoning is de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ opgenomen. Behalve de (hoofd)bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ is voor een klein deel van de locatie tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ van toepassing.



Uitsnede verbeelding
met aanduiding
plangebied

De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' bevat een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Bedrijventerrein':

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' al dan niet voorzien van bouwvlak, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Na wijziging wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.*
- b. Er zijn geen belemmeringen vanuit milieuhygiënisch oogpunt, waaronder luchtkwaliteit, (externe) veiligheid, flora & fauna, bodem.*
- c. Er zijn geen belemmeringen vanuit de waterhuishouding, waterberging dient op eigen perceel te worden opgelost.*
- d. Landschappelijke en cultuurhistorische waarden (waaronder archeologische waarden) worden niet onevenredig aangetast.*

Aan de gestelde voorwaarden wordt op de volgende wijze voldaan:

- De planregels van artikel 5 (Bedrijventerrein) zijn van toepassing op het wijzigingsplan.
- Uit de diverse milieuonderzoeken blijkt dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen ontstaan als gevolg van de bestemmingswijziging.
- In de waterparagraaf wordt ingegaan op de wateraspecten. Omdat geen nieuwe bebouwing is beoogd, vormt de waterhuishouding geen belemmering.

- Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Nationaal landschap Zuid-Limburg. Ook het geldende bestemmingsplan bevat geen dubbelbestemming ter bescherming van landschappelijke waarden. Landschappelijke waarden zijn echter nooit in het geding, omdat sprake is van een bestaande bebouwde locatie. Ook vanuit archeologisch oogpunt vormt de herbestemming geen belemmeringen, omdat geen extra bodemverstoring optreedt.

Omdat aan de voorwaarden wordt voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

3.4.2 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. Eén van de ambities heeft betrekking op het faciliteren van de ondernemers binnen de gemeente. De gemeente Eijsden-Margraten kent een groot aantal midden- en kleinbedrijven, die zorgen voor duizenden arbeidsplaatsen. De bestaande bedrijventerreinen zijn een broedplaats voor het MKB en waar nodig kan revitalisering aan de orde zijn. De ondernemende burger krijgt ruimte en steun van de gemeente.

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

4 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.

4.1 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.

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van de bestaande agrarische bedrijfsbestemming naar de bestemming 'Bedrijventerrein'. Er is aldus sprake van een functiewijziging. Deze functiewijziging is echter vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet gevoeliger dan de bestaande, rechtstreeks toegelaten functies.

Het uitvoeren van een historisch of verkennend bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

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

4.2 Geluid

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

Bij voorliggende ontwikkeling speelt enkel het aspect industrielawaai een rol.

De ter plekke beoogde glashandel betreft een bedrijfsmatige activiteit en moet voldoen aan de regels van het Activiteitenbesluit.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering', editie 2009, is een glashandel niet specifiek genoemd. Een glashandel valt echter onder de categorie 'Groothandel in hout en bouwmaterialen' (SBI2008-code 4673). Voor een dergelijke groothandel met een bedrijfsoppervlak kleiner of gelijk aan 2.000 m² zijn richtafstanden opgenomen. Deze richtafstanden bedragen 0 meter voor het aspect geur, 10 meter voor de aspecten stof en gevaar en 30 meter voor het aspect geluid. Aan de richtafstand van 30 meter, te meten tussen de opslaggebouwen en de dichtstbijzijnde woningen van derden, wordt niet voldaan. De vermelde richtafstanden gelden echter tussen een nieuwe bedrijfslocatie en een 'rustige woonwijk'. Omdat in casu sprake is van een 'gemengd gebied' met horeca- en bedrijfsbestemmingen aan een drukke Rijksweg, mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. De grootste richtafstand wordt dan 10 meter in plaats van 30 meter.

Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

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

4.3 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.

De ter plekke beoogde glashandel betreft een bedrijfsmatige activiteit en moet voldoen aan de regels van het Activiteitenbesluit.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering', editie 2009, is een glashandel niet specifiek genoemd. Een glashandel kan echter worden geschaard onder de categorie 'Groothandel in hout en bouwmaterialen' (SBI2008-code 4673). Voor een dergelijke groothandel met een bedrijfsoppervlak kleiner of gelijk aan 2.000 m² zijn richtafstanden opgenomen. Deze richtafstanden bedragen 0 meter voor het aspect geur, 10 meter voor de aspecten stof en gevaar en 30 meter voor het aspect geluid. Aan de richtafstand van 30 meter, te meten tussen de opslaggebouwen en de dichtstbijzijnde woningen van derden, wordt niet voldaan. De werkelijke afstand tussen de bedrijfswoning Rijksweg 81 en de opslagloods binnen het plangebied bedraagt 7 meter. De vermelde richtafstanden gelden tussen een nieuwe bedrijfslocatie en een 'rustige woonwijk'. Omdat in casu sprake is van een 'gemengd gebied' met horeca- en bedrijfsbestemmingen aan een drukke Rijksweg, mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. De grootste richtafstand wordt dan 10 meter in plaats van 30 meter.

Opgemerkt moet worden dat een groothandel in glas geen zaagmachines gebruikt zoals gebruikelijk bij een groothandel in bouwmaterialen. De geluidbelasting zal dan ook lager zijn dan bij een dergelijk bedrijf. Omdat in de bestaande situatie sprake is van een agrarische bedrijfslocatie binnen het plangebied met een grootste richtafstand van 50 meter, zal de hinder voor het beperkte aantal omwonenden enkel afnemen. Alles afwegend is de vestiging van de glashandel ter plekke van het plangebied in overeenstemming met de uitgangspunten van milieuzonering.

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

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

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.

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 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig wijzigingsplan wijzigt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Er worden geen extra bebouwingsmogelijkheden gecreëerd. Het planvoornemen draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

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 planvoornemen van toepassing.

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.

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

4.5 Externe veiligheid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

Situatie plangebied

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. De bestaande bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf wordt de bedrijfswoning bij de beoogde glashandel. Er treden dan ook geen veranderingen op met betrekking tot het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

5 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.

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

In deze bepalingen wordt de noodzaak voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek gekoppeld aan het ‘verstoren’ van de bodem. Dit wijzigingsplan ziet echter op het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming in een bedrijfsbestemming en niet een concreet bouwplan met (extra) bodemverstoring tot gevolg. Aangezien voorliggend wijzigingsplan geen bodemversturende activiteiten tot gevolg heeft, behoeft geen archeologisch onderzoek te worden verricht.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige Planontwikkeling.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied 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.

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de verkeersstructuur. Het wijzigingsplan heeft immers slechts betrekking op de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ in de bestemming ‘Bedrijventerrein’. Hierdoor kan de glashandel van de initiatiefnemer zich ter plekke vestigen. Een glashandel is een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf, waarvan de verkeersgeneratie vergelijkbaar is met die van een agrarisch bedrijf. Het bestaande wegennet kan de

verkeersbewegingen van klanten en leveranciers moeiteloos afhandelen.

5.3.2 **Parkeren**

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein te worden afgewikkeld. Op basis van de parkeerkencijfers van het CROW heeft een arbeidsextensief/ bezoekersextensief bedrijf in een weinig stedelijk gebied een parkeerbehoefte van 0,8 tot 1,3 parkeerplaats per 100 m² BVO. Omdat de bestaande loods een oppervlakte heeft van circa 400 m², dient op eigen terrein te worden voorzien in minimaal 4 tot maximaal 6 parkeerplaatsen. Dit afgezien van de bedrijfswoning, waarvoor op eigen terrein ook parkeergelegenheid voor twee auto's moet bestaan.

Het plangebied bevat voldoende buitenruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Voor parkeerproblemen in de openbare ruimte hoeft niet te worden gevreesd.

5.4 **Waterhuishouding**

5.4.1 **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).

5.4.2 **Provinciaal beleid**

De provincie Limburg kent ook 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.

5.4.3 **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.

Voorliggend wijzigingsplan is op 8 november 2017 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat geen waterbelang van toepassing is, omdat sprake is van een (in pandige) functiewijziging. Dit houdt in dat het Waterschap Limburg niet betrokken dient te worden bij de voorbereiding van het plan.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Eijsden-Margraten, conform de bestaande situatie. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Omdat voorliggend wijzigingsplan enkel betrekking heeft op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' in de bestemming 'Bedrijventerrein', worden geen nieuwe (dak)verhardingen gerealiseerd. Het afkoppelen van het hemelwater en realiseren van een hemelwatervoorziening is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

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

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied niet gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' of 'Bronsgroene landschapszone' (zie tevens paragraaf 3.2.1).



Uitsnede kaart 'Natuur'
POL2014 met aanduiding
plangebied

5.5.2 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 meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het 'Geuldal'. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 1,5 kilometer van het plangebied. Gelet op deze afstand, zijn effecten op het Natura 2000-gebied uitgesloten.

5.6 Flora en fauna

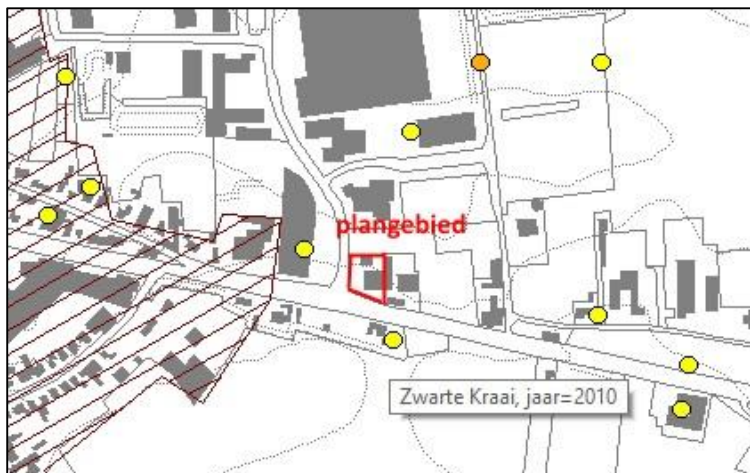
5.6.1 Algemeen

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. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming 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.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2010 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. Uit bestudering van de provinciale natuurgegevens blijkt dat binnen het plangebied geen beschermde flora en fauna is waargenomen. De dichtstbijzijnde waarneming betreft een broedende Zwarte Kraai ten zuiden van de Rijksweg.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

5.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor op basis van artikel 3.10, derde lid Wet natuurbescherming de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 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.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Voorliggend wijzigingsplan maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk. Het geven van een nieuwe bestemming aan agrarisch vastgoed dat niet meer geschikt is voor een moderne agrarische bedrijfsvoering, is echter ook duurzame ontwikkeling. De bebouwing kan door de herbestemming een nieuwe functie vervullen, waardoor leegstand wordt voorkomen.

6 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.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 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.

6.1.2 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.

Hoofregel 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 ruimtelijk plan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

In casu is geen sprake van een bouwplan genoemd onder artikel 6.2.1a Bro, omdat geen hoofdgebouw(en) worden gerealiseerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk. De gemeente Eijsden-Margraten zal dan ook geen exploitatieplan vaststellen of anterieure overeenkomst sluiten.

6.2 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 initiatiefnemer 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 initiatiefnemer, 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 heeft een planschade-verhaalsovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. De kosten van eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschadeverzoeken zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Eijsden-Margraten.

7 Planstukken

Het wijzigingsplan 'Aan de Fremme 45 te Margraten' van de gemeente 'Eijsden-Margraten' bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een ruimtelijk plan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend wijzigingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het wijzigingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het wijzigingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan/wijzigingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan/wijzigingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

De regels bij voorliggend wijzigingsplan zijn de op de locatie betrekking hebbende regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme 2013'.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend wijzigingsplan is ingetekend op schaal 1:500.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend wijzigingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een ruimtelijk plan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp ruimtelijk plan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het ruimtelijk plan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het ruimtelijk plan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een ruimtelijk plan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele ruimtelijke procedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend wijzigingsplan ter inzage zullen leggen.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) wijzigingsplanprocedure bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp wijzigingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders binnen 8 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het vastgestelde wijzigingsplan door ter inzage legging binnen 2 weken.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf 8 maart 2018 tot en met 18 april 2018 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voorendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
astem@aelmans.com