

**vandewall**  
planologisch advies

## **Toelichting**

# Inhoud

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleiding</b>                                           | <b>3</b>  |
| 1.1 Algemeen.....                                            | 3         |
| 1.2 Begrenzing plangebied .....                              | 5         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan.....                            | 7         |
| 1.4 Leeswijzer .....                                         | 8         |
| <b>2 Beleidskader</b>                                        | <b>9</b>  |
| 2.1 Europees en Rijksbeleid.....                             | 9         |
| 2.2 Provinciaal en regionaal beleid .....                    | 13        |
| 2.3 Gemeentelijk beleid .....                                | 15        |
| <b>3 Beschrijving plangebied</b>                             | <b>17</b> |
| <b>4 Planbeschrijving</b>                                    | <b>19</b> |
| <b>5 Milieuplanologische aspecten</b>                        | <b>20</b> |
| 5.1 Water.....                                               | 20        |
| 5.2 Ecologie .....                                           | 21        |
| 5.3 Geluid .....                                             | 21        |
| 5.4 Bodem .....                                              | 22        |
| 5.5 Externe veiligheid .....                                 | 22        |
| 5.6 Luchtkwaliteit .....                                     | 24        |
| 5.7 Archeologie.....                                         | 26        |
| 5.8 Overige milieuhinder .....                               | 26        |
| 5.9 Kabels en leidingen.....                                 | 26        |
| <b>6 Het bestemmingsplan</b>                                 | <b>27</b> |
| 6.1 Feitelijke planopzet .....                               | 27        |
| 6.2 Juridische planopzet .....                               | 27        |
| <b>7 Financiële uitvoerbaarheid</b>                          | <b>29</b> |
| <b>8 Handhavingsparagraaf</b>                                | <b>30</b> |
| <b>9 Communicatieparagraaf</b>                               | <b>31</b> |
| 9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro ..... | 31        |
| 9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro .....                        | 31        |
| Bijlage 1 Reacties vooroverleg.....                          | 32        |
| Bijlage 2 Nota beantwoording zienswijzen .....               | 33        |
| Bijlage 3 Raadsvoorstel en -besluit.....                     | 34        |

## Separate bijlagen:

- 1) Certificaat schone grond (BRL 9335 NL BSB, productcertificaat EC-SIK-35-095);
- 2) Vooronderzoek ter plaatse van een perceel gelegen nabij Rötischerweg 61 te Landgraaf, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA180288.R01, d.d. 28.05.2018.



# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

### ***Aanleiding***

In het inpassingsplan Buitenring Parkstad Limburg 2012 (hierna te noemen: BPL 2012) van de provincie Limburg heeft gevolgen gehad voor het bedrijf Biozym (gevestigd aan de Röttscherweg 61 te Landgraaf). Als gevolg van dit inpassingsplan zijn bedrijfsgroden van Biozym gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'. Het gaat om de gronden kadastraal bekend als gemeente Ubach over Worms, sectie C, nummers 7062 en 7035 (ged.). De provincie en Biozym zijn een grondruil overeengekomen. De provincie verkrijgt deze percelen en in ruil daarvoor verkrijgt Biozym het perceel kadastraal bekend als gemeente Ubach over Worms, sectie C, nummer 7065 van de provincie. De geruilde gronden hebben nagenoeg dezelfde oppervlakte: 692 m<sup>2</sup> respectievelijk 650 m<sup>2</sup>. De bestemmingswijziging van het perceel C 7065 is echter niet meegenomen in het inpassingsplan BPL 2012.

Door de uiteindelijke verkoop van de gronden aan Biozym krijgt het bedrijf een nieuw perceel ten westen van de bedrijfsbebouwing. Dit perceel is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Waubach' bestemd tot 'Agrarisch' en mag derhalve niet voor bedrijfsdoeleinden worden gebruikt. Om ervoor te zorgen dat Biozym het perceel daadwerkelijk kan gebruiken voor bedrijfsdoeleinden dient de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd worden in de bestemming 'Bedrijf', die thans ook geldt voor de bedrijfstercelen van Biozym die ten oosten van het plangebied zijn gelegen.

Om de bestemming van het perceel te wijzigen dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld voor dit perceel. Dit nieuwe bestemmingsplan ligt thans voor.

### ***Structuur van het bestemmingsplan***

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0882.BPROTSCHERWEG61-VG01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstellen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde onderdelen is een verklaring schone grond opgesteld ten behoeve van dit bestemmingsplan. Het resultaat van dit onderzoek in dit bestemmingsplan verwerkt; het onderzoek zelf is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

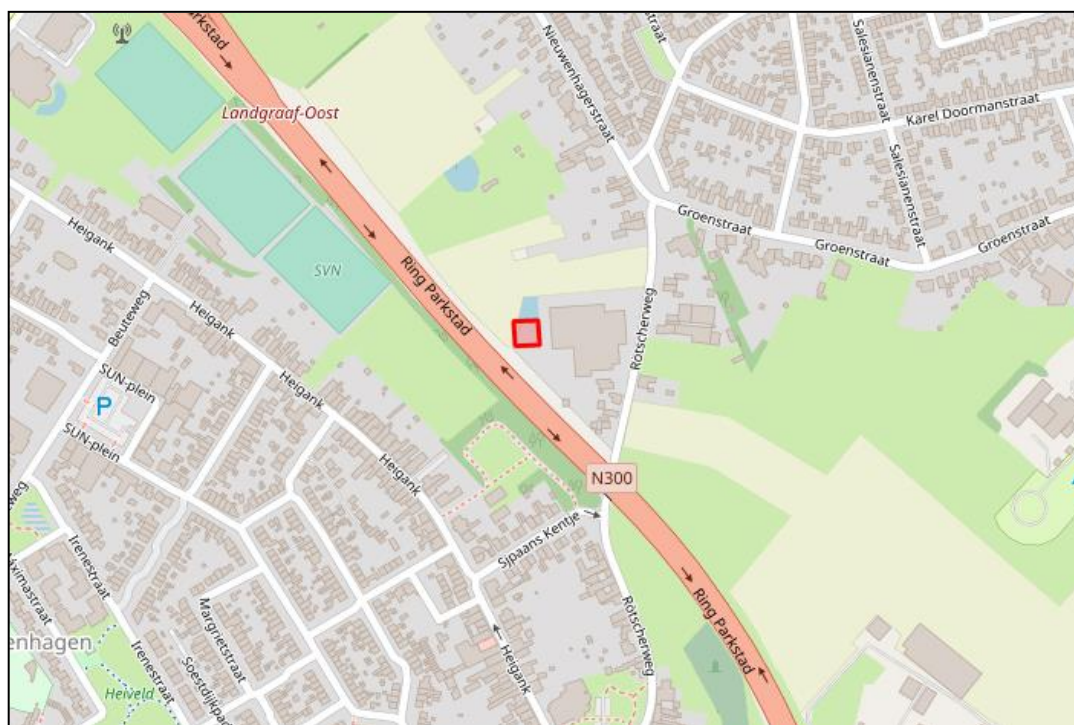




## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aansluitend aan het bestaande bedrijfsterrein van Biozym. Ten westen van het plangebied, op circa 30 meter afstand, ligt de provinciale weg N299. Ten noorden van het plangebied bevinden zich enkele weilanden en de achtertuinen behorende bij de woningen aan de Nieuwenhagerstraat. Direct ten zuiden van het plangebied ligt het bestaande parkeerterrein van Biozym. Verder ten zuiden ligt een aantal woningen aan de Röttscherweg en is de provinciale weg N299 (de toekomstige Buitenring Parkstad Limburg) gelegen. Het plangebied heeft een oppervlakte van 650 m<sup>2</sup>.

Op het onderstaande topografische kaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



Voorheen was op het perceel een waterbuffer aanwezig, maar deze is inmiddels gedempt. Op de navolgende luchtfoto is het plangebied binnen de rode omlijning aangeduid:



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

#### ***Bestemmingsplan 'Kern Waubach'***

Het plangebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Kern Waubach' (vastgesteld door de raad van de gemeente Landgraaf d.d. 13.12.2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 19.08.2008). Op de navolgende uitsnede van de bij het bestemmingsplan behorende plankaart (thans verbeelding genoemd) is het plangebied met de kleur rood omlijnd:



#### ***Bestemming 'Agrarisch'***

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan aangewezen voor 'Agrarisch'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de navolgende doeleinden:

- duurzaam agrarisch gebruik;
- oppervlaktewaterbeheersing en erosiebestrijding;
- ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
- recreatief medegebruik;
- infiltratievoorzieningen;
- instandhouding en bescherming van archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen.

Op de tot 'Agrarisch' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

#### ***Gebiedsaanduiding '100 m. uit zone corridor Buitenring Parkstad'***

Deze gebiedsaanduiding is opgenomen tot 100 meter aan weerszijden van de toekomstige Buitenring Parkstad. Binnen deze zone zullen bij de planologisch vastlegging van de beoogde buitenring maatregelen worden genomen waarmee een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd.

#### ***Facetbestemmingsplan 'Archeologie'***

Op 1 december 2016 is het facetbestemmingsplan 'Archeologie' door de raad van de gemeente Landgraaf vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het gemeentelijke archeologiebeleid vastgelegd conform de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, die op 10 februari 2015 is vastgesteld. Elke gemeente heeft de verplichting het archeologiebeleid vast te leggen in





bestemmingsplannen en beheersverordeningen, om zodoende de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten te beschermen. Het facetbestemmingsplan 'Archeologie' beslaat het volledige grondgebied van de gemeente Landgraaf en dient gelezen te worden als aanvulling op de overige bestemmingsplannen en beheersverordeningen die in de gemeente Landgraaf gelden.

Het onderhavige plangebied is middels dit facetbestemmingsplan voorzien van drie verschillende dubbelbestemmingen. In het onderstaande worden deze drie dubbelbestemmingen beschreven.

*Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 (Gebieden met een hoge verwachtingswaarde)'*

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de het noordelijke deel van het plangebied. Binnen deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 40 cm beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer.

*Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)'*

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is toegekend aan het middengedeelte van het plangebied. Binnen deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 40 cm beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of meer.

*Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde)'*

Deze dubbelbestemming is toegekend aan het zuidelijke deel van het plangebied. Binnen deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 40 cm beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> of meer.

**Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan**

Het gebruik van het plangebied voor bedrijfsdoeleinden is niet toegestaan. Derhalve wordt het perceel middels het voorliggende bestemmingsplan bestemd tot 'Bedrijf'. Er wordt geen bouwvlak opgenomen, omdat het oprichten van (bedrijfs-)bebouwing op dit perceel onwenselijk is.

## 1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Landgraaf. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 wordt het plan voor de ontwikkeling van het plangebied aangegeven. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.





## 2 Beleidskader

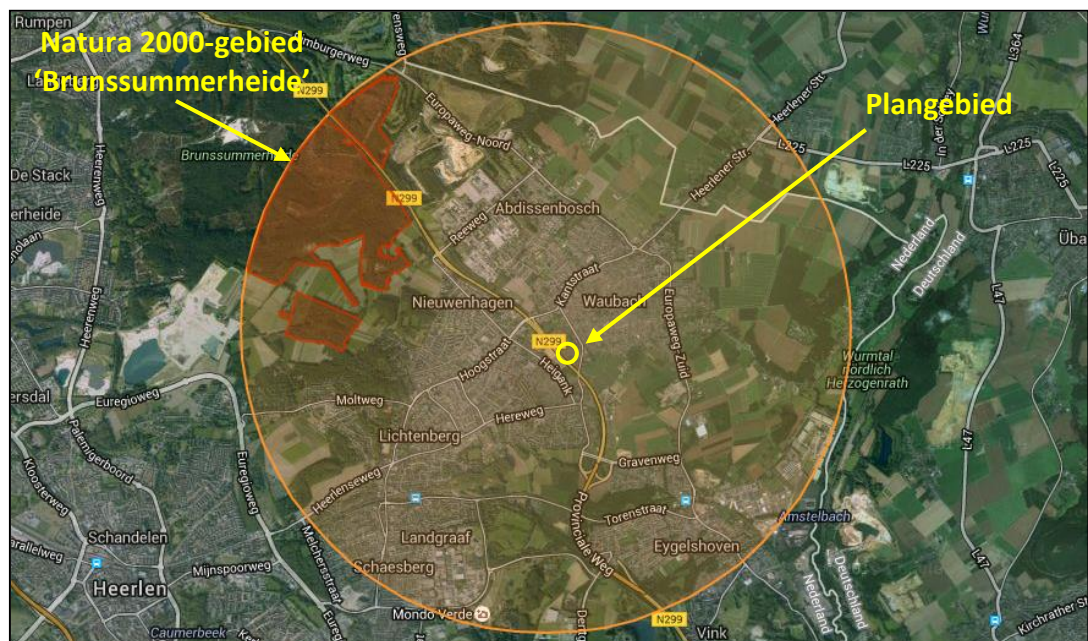
### 2.1 Europees en Rijksbeleid

#### **Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming**

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 1,4 kilometer, is het Natura 2000-gebied 'Brunssummerheide' gelegen. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een gele cirkel aangeduid. Het genoemde Natura 2000-gebied is middels een rode kleur weergegeven:



Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied en de aard en omvang van het plan, kan worden gesteld dat de aanwezigheid van het natuurgebied geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

De Vogel- en Habitatrichtlijn vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

#### **Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)**

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

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

| Doel                                                                                                                                    | Nationaal belang                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk</li> <li>2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;</li> <li>3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;</li> <li>4. efficiënt gebruik van de ondergrond.</li> </ol> |
| <i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>                                | <ol style="list-style-type: none"> <li>5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;</li> <li>6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem;</li> <li>7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.</li> </ol>                                                                    |
| <i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>                    | <ol style="list-style-type: none"> <li>8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;</li> <li>9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;</li> <li>10. ruimte voor behoud en versterking van</li> </ol>                                                                                                                                   |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;<br>11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten<br>12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;<br>13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van een bestemmingsplannen.

#### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

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

Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijkingbesluit dienen te worden beschouwd.

#### ***Besluit ruimtelijke ordening (Bro)***

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

#### ***Ladder van duurzame verstedelijking***

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 1.1.1. lid 3 Bro geldt deze motiveringsplicht ook voor uitwerkingsplannen.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli



2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

### **Onderhavig plan**

#### *Stedelijke ontwikkelingen*

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven:

“Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Als gevolg van de grondruil is geen sprake van uitbreiding van de bedrijfsfunctie van het bedrijf Biozym. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder van duurzame verstedelijking is niet van toepassing op het plan.

#### **Erfgoedwet**

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.



## 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

### ***Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014***

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Op de volgende pagina is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omkadering aangeduid:







#### *Zone 'Overig bebouwd gebied'*

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. En waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur.

Onderhavig plan voorziet in een herbestemming van het plangebied tot de bestemming 'Bedrijf'. Hierdoor wordt het voor het naastgelegen bedrijf mogelijk het perceel te gebruiken voor bedrijfsdoeleinden. Deze ontwikkeling is in lijn met de beleidsuitgangspunten die gelden binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'.

Geconcludeerd kan worden dat het POL2014 geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

#### ***Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad, "Ruimte voor park en stad"***

De regio Parkstad Limburg heeft een eigen intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld: 'Ruimte voor park & stad' (2009). De visie beoogt de missie van de regio, 'het in duurzame samenhang ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit', te verwezenlijken. Als alle partijen hun krachten bundelen, moet het mogelijk zijn om in 2030 deze kwaliteiten in Parkstad Limburg te ervaren:

- meer en beter bereikbaar groen, meer ecologische kwaliteit en structuur, onder andere door een groter contrast van stad en land;
- een sterke economie, voortbouwend op bestaande kwaliteiten en ontwikkelend op o.a. een innovatieve energiesector, toeristische dag- en verblijfsrecreatie, een hoogwaardige zorginfrastructuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- een geherstructureerd stedelijk gebied met Heerlen-Centrum als Parkstad-centrum; een hoogstedelijke kern die hoge, gevarieerde woonkwaliteit met passende voorzieningen biedt voor bestaande én nieuwe kansrijke doelgroepen;



- een uitstekende ontsluiting en bereikbaarheid via de Binnenring en het openbaar vervoer, waardoor Parkstad Limburg ook internationaal een steviger positie verwerft.

De intergemeentelijke structuurvisie zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling.

Deze dragers zijn uitgewerkt door middel van vier hoofdthema's:

*1. Ruimtelijke identiteit - regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur*

Natuur en landschap, inclusief het rijke erfgoed, beek- en rivierdalen vormen de basis voor een duurzame versterking van identiteit en vitaliteit. De stad krimpt, verdicht en laat zo de natuur ruimte voor groen en waterstructuren.

*2. Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht*

Revitaliseren van locaties die niet aan moderne eisen voldoen, onder toepassing van de SER-ladder. Bij revitalisering van bestaande locaties krijgt kleinschalige bedrijvigheid nadrukkelijk de ruimte.

*3. Wonen - meer kwaliteit voor een veranderende bevolking*

Herstructurering gaat voor uitbreiding: het bedienen van de veranderende wensen van bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave. In principe geen uitbreiding buiten huidige stedelijke contour.

*4. Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid*

*De ambitie is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. De nieuwe ringstructuur ontlast de oude radiale wegenstructuur. Hierbij hoort een heldere, eenduidige categorisering van wegen naar hun functie. Dit is in de structuurvisie vertaald naar een XL t/m S-aanduiding.*

De onderhavige ontwikkeling is dermate kleinschalig, dat de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad geen specifieke uitgangspunten bevat voor het voorliggende bestemmingsplan.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### **Structuurvisie Landgraaf 2030**

Op 15 december 2011 heeft de raad van de gemeente Landgraaf de Structuurvisie Landgraaf 2030 vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is het beschrijven van de ruimtelijke strategie voor de gemeente en bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Landgraaf alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie zorgt voor samenhang tussen de verschillende vormen van sectoraal beleid en vormt tevens het kader voor de verschillende Wijkontwikkelingsplannen. Daarnaast geeft de structuurvisie sturing aan bestemmingsplannen.

De structuurvisie vormt een actualisering van de structuurvisie uit 2005. De directe aanleiding voor het actualiseren vindt zijn oorsprong in:

- demografische ontwikkelingen: nieuwe inzichten ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling en de woningbehoefte hebben geleid tot een forse bijstelling van nieuwbouwplannen. Daarnaast wordt gewerkt aan plannen voor het onttrekken van woningen aan de bestaande voorraad;
- wetgeving: de Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenteraden tot het vaststellen van een structuurvisie voor het gehele grondgebied.





De structuurvisie behandelt een groot aantal thema's: identiteit en cultuurhistorie, bevolking, huisvesting en wonen, sociaal-economisch beleid, voorzieningen en welzijn, natuur en landschap, verkeer en mobiliteit, duurzaamheid, water en de herstructurerings- en ontwikkelingslocaties.

De Structuurvisie Landgraaf 2030 bevat geen specifieke uitgangspunten voor dit specifieke plan.

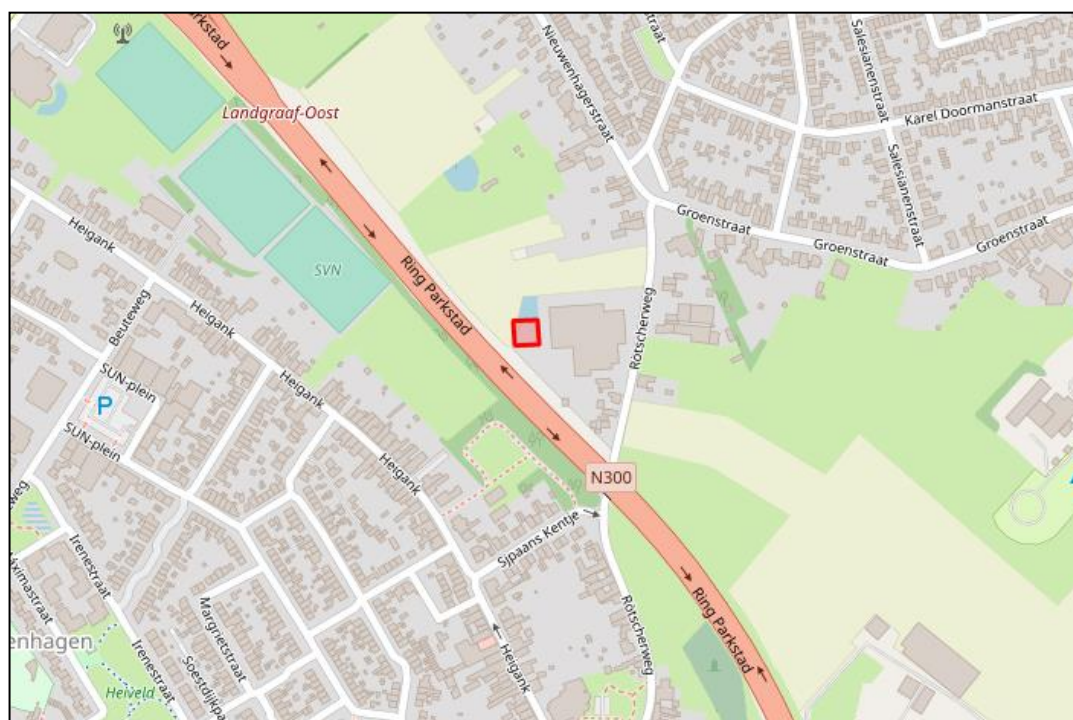


### 3 Beschrijving plangebied

#### *Plangebied*

Het plangebied is gelegen aansluitend aan het bestaande bedrijfsterrein van Biozym. Ten westen van het plangebied, op circa 30 meter afstand, ligt de provinciale weg N299. Ten noorden van het plangebied bevinden zich enkele weilanden en de achtertuinen behorende bij de woningen aan de Nieuwenhagerstraat. Direct ten zuiden van het plangebied ligt het bestaande parkeerterrein van Biozym. Verder ten zuiden ligt een aantal woningen aan de Röttscherweg en is de provinciale weg N299 gelegen. Het plangebied heeft een oppervlakte van 650 m<sup>2</sup>.

Op het onderstaande topografische kaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



Op de navolgende luchtfoto is het plangebied nogmaals middels een rode omlijning aangeduid. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een waterbuffer. Deze waterbuffer is gerealiseerd als gevolg van het inpassingsplan BPL 2012:



## 4 Planbeschrijving

### Grondruil

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt aan de gronden gelegen binnen het plangebied de bestemming 'Bedrijf' toegekend. De aanleiding van deze herbestemming is de aanleg van de Buitenring Parkstad Limburg (BPL). Voor de provincie Limburg is het wenselijk dat een grondruil tot stand komt tussen Biozym en de provincie Limburg.

De provincie Limburg heeft voor de aanleg van de BPL en het verleggen van enkele gasleidingen een perceel nodig met een oppervlakte van 692 m<sup>2</sup>. Dit perceel maakt onderdeel uit van het bedrijfsperceel van Biozym en is gelegen in het zuidwesten van het bedrijfsperceel.

Om dit perceel te verwerven wil de provincie Limburg een ander perceel, eveneens met een oppervlakte van circa 650 m<sup>2</sup>, verkopen aan Biozym. Dit perceel betreft het onderhavige plangebied en is kadastraal bekend gemeente Ubach over Worms, sectie C, nummer 7065 (nieuw kadastraal nummer). Op het onderstaande kaartje is het betreffende percelen middels een gele kleur aangeduid:



### Bestemmingswijziging

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Waubach' bestemd tot 'Agrarisch'. Gronden met de bestemming 'Agrarisch' mogen niet voor bedrijfsdoeleinden worden gebruikt. Om ervoor te zorgen dat Biozym het perceel daadwerkelijk voor bedrijfsdoeleinden kan gebruiken, wordt het perceel middels het voorliggende bestemmingsplan bestemd tot 'Bedrijf'. Deze bestemming komt overeen met het bestaande bedrijfsperceel van Biozym. Aan het perceel wordt geen bouwvlak toegekend. Meer informatie over de nieuwe bestemming die aan het plangebied wordt toegekend, is opgenomen in hoofdstuk 6 van deze toelichting.



## 5 Milieuplanologische aspecten

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen water, ecologie, geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit en archeologie aan de orde.

### 5.1 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

#### ***Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021***

De gemeente Landgraaf valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Met het Waterbeheerplan zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

#### ***Legger en Keur Waterschap Limburg***

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

#### ***Onderhavig plan***

Het bestemmingsplan beoogt het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van het onderhavige plangebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van 650 m<sup>2</sup> en is reeds verhard. De beoogde bestemmingswijziging is het gevolg van het inpassingsplan BPL 2012. Ten behoeve van de aanleg van de Buitenring Parkstad Limburg en verlegging van gasleidingen had de provincie bedrijfsgronden van Biozym nodig. Deze gronden zijn in het inpassingsplan bestemd als 'Verkeer'. In ruil daarvoor krijgt Biozym gronden van de provincie. Die nieuwe bedrijfsgronden zijn niet meegenomen in het inpassingsplan. Daarvoor dient dit bestemmingsplan.





Gevolg van deze grondruil is dat geen extra verharding mogelijk wordt gemaakt. De voormalige bedrijfsperven C 7062 en 7035, met een gezamenlijke oppervlakte van 692 m<sup>2</sup>, waren voorheen verhard, maar zijn nu – als gevolg van het inpassingsplan BPL 2012 – niet meer verhard. Dit betekent dat er per saldo geen sprake is van een toename van verharding.

Ten noorden van plangebied bevindt zich een bestaande waterbuffer. Deze waterbuffer is gerealiseerd als gevolg van het inpassingsplan BPL 2012, vanwege de aanleg van de buitenring en de verlegging van de gasleidingen. De waterbuffer ligt op gemeentegronen. De gemeente is daarmee onderhoudsplichtig. Bij een eventuele uitbreiding van het bedrijf in de toekomst zal de infiltratievijver moeten voldoen aan de norm van 80 mm in 2 uur en leegloop in 24 uur.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

## 5.2 Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

### *Plangebied*

Het onderhavige plangebied is in de huidige situatie bestemd tot 'Agrarisch' en er bevonden zich enkele bomen op het perceel. Vanwege het verwijderen van de waterbuffer en de bomen heeft in het plangebied grondverzet plaatsgevonden. Bovendien is het perceel direct aangrenzend aan het bedrijfspervel van Biozym gelegen. Aannemelijk is dan ook dat het plangebied geen geschikte leefomgeving (meer) vormt voor beschermde plant- en diersoorten. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is dan ook weinig zinvol.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor het voorliggende bestemmingsplan.

## 5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaaï en spoorweglawaaï. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

### *Plangebied*

Onderhavig plan voorziet uitsluitend in een juridisch-planologische herbestemming van het plangebied. Er worden geen geluidgevoelige functies gerealiseerd. Het plangebied wordt in de toekomstige situatie voor bedrijfsdoeleinden gebruikt. Het plangebied mag niet worden bebouwd. De geluid veroorzakende bedrijfsactiviteiten van Biozym worden niet uitgebreid en zullen ook in de





toekomstige situatie in de bestaande bedrijfsloods plaatsvinden. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

## 5.4 Bodem

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

### *Plangebied*

Ter voorbereiding op de herbestemming van de gronden is de bestaande waterbuffer in het plangebied gedempt. Vervolgens is het plangebied aangevuld met schone grond. Het certificaat van deze schone grond is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Voorts kan worden vermeld dat het onderhavige bestemmingsplan niet voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt geroerd. Het plangebied is thans bestemd tot 'Agrarisch'.

Ter voorbereiding op de onderhavige bestemmingswijziging is door Geonius Milieu B.V. een vooronderzoek bodem uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen, kort beschreven.

*Vooronderzoek ter plaatse van een perceel gelegen nabij Röttscherweg 61 te Landgraaf, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA180288.R01, d.d. 28.05.2018*

### **Conclusies**

#### *Bodem*

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie geen activiteiten te verwachten zijn die tot een bodemverontreiniging hebben kunnen leiden. Derhalve is voor de onderzoekslocatie de hypothese 'onverdacht' van toepassing. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

#### *Asbest in bodem*

Ter plaatse van de onderhavige onderzoekslocatie zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie met betrekking tot asbest in bodem de hypothese 'onverdacht' van toepassing is. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Het onderzoeksrapport van Geonius Milieu B.V. is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

## 5.5 Externe veiligheid

### **Risicobenadering externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk



risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van  $10^{-6}$ /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

### ***Wet- en regelgeving***

#### *Externe veiligheid risicovolle bedrijven*

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen*

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en;
- een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

#### *Externe veiligheid buisleidingen*

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

#### *Externe veiligheid hoogspanningskabels*

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla ( $\mu T$ ), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4  $\mu T$  zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

#### *Plangebied*

##### Plaatsgebonden risico

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg*

Voor het onderhavige plangebied zijn met name het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en via buisleidingen relevant. Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van de provinciale weg N299, op een afstand van circa 30 meter. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour is echter uitsluitend op de weg zelf gelegen en niet daarbuiten. De aanwezigheid van deze weg vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.



*Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor*

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 1.800 meter ligt de spoorweg Heerlen-Herzogenrath (D). Over deze spoorweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De spoorweg maakt onderdeel uit van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (route 380, Sittard-Herzogenrath). Uit de Regeling Basisnet blijkt dat voor dit spoortraject geldt dat de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour enkel op de spoorlijn zelf ligt. Het invloedsgebied van het spoortraject bedraagt 460 meter. Hier ligt het plangebied ver buiten.

*Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water*

In de omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

*Buisleidingen*

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 20 meter, ligt een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. Deze buisleiding (Z-503-01). Het plaatsgebonden risico van deze gasleiding ligt enkel op de buisleiding zelf en niet daarbuiten. De aanwezigheid van deze gasleiding vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico

Voor wat betreft het groepsrisico kan worden gesteld dat de realisatie van het onderhavige plan niet of nauwelijks zal leiden tot een toename van het aantal aanwezige personen. Van een wezenlijke verandering ten opzichte van het bestaande groepsrisico is derhalve geen sprake. Gezien deze beperkte invloed op het groepsrisico is het niet noodzakelijk een berekening van het groepsrisico uit te voeren. Een nadere verantwoording van het groepsrisico, zoals de omvang van het groepsrisico, de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de zelfredzaamheid van de aldaar aanwezige personen is daarmee ook niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

## 5.6 Luchtkwaliteit

*Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit*

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het NSL werken de Rijksoverheid en de decentrale overheden samen om overal in Nederland tijdig (binnen de verkregen derogatietermijn) te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijnstof ( $\text{PM}_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ). Het NSL bevat niet alleen de maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren, maar ook de ruimtelijke plannen die de luchtkwaliteit verslechteren. Voor een project dat past binnen de reikwijdte van de grondslag in artikel 5.16 lid 1 sub d Wm, geldt dat de toetsing aan de grenswaarden verschuift van het besluit naar het programma. De wettelijke basis voor deze programma aanpak ligt in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2.3, titel 5.2 Wm).



### *Normen en grenswaarden*

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van 40 µg/m<sup>3</sup>. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO<sub>2</sub> (200 µg/m<sup>3</sup>) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO<sub>2</sub> wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan 54 µg/m<sup>3</sup>. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van 82 µg/m<sup>3</sup>. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden.

Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> (40 µg/m<sup>3</sup>);
- jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> (40 µg/m<sup>3</sup>);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> (maximaal 35 dagen per jaar > 50 µg/m<sup>3</sup>).

### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgesteld met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In de omgeving van het plangebied is geen dergelijke gevoelige bestemming aanwezig. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

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

### *Plangebied*

Het plangebied is niet gelegen binnen 300 meter vanaf een Rijksweg, maar wel binnen 50 meter van een provinciale weg. Echter, omdat in het voorliggende bestemmingsplan geen gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, kan een luchtkwaliteitsonderzoek achterwege blijven.

### *Niet in betekenende mate (NIBM)*

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In de genoemde lijst zijn geen ontwikkelingen opgenomen die vergelijkbaar zijn met het voorliggende plan. Wanneer het onderhavige plan echter wordt afgezet tegen de ontwikkelingen die in de lijst zijn opgenomen, kan worden gesteld dat het onderhavige plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.



Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

## 5.7 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

### *Plangebied*

Het onderhavige plan voorziet niet in ruimtelijke ontwikkelingen waarbij grootschalig grondverzet aan de orde is. Het plan behelst uitsluitend een bestemmingswijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijf'. In het voorliggende bestemmingsplan zijn drie archeologische dubbelbestemmingen opgenomen: 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. De inhoud van deze dubbelbestemmingen is beschreven in hoofdstuk 6.2.4 van deze toelichting.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor het onderhavige bestemmingsplan.

## 5.8 Overige milieuhinder

### *Trillingshinder*

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van trillingsgevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

### *Lichthinder*

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een lichthindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

### *Geurhinder*

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een geurhindergevoelige functie. Tevens wordt er geen geurhinder vanuit het plangebied richting de omgeving verwacht. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

## 5.9 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.



## 6 Het bestemmingsplan

### 6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het wijzigen van de bestemming van een perceel gelegen aan de achterzijde van het bedrijfsperceel van Biozym, aan de Röttscherweg 61 in Landgraaf. Het perceel is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Waubach' bestemd tot 'Agrarisch' en wordt in het voorliggende bestemmingsplan bestemd tot 'Bedrijf'.

### 6.2 Juridische planopzet

#### 6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan 'Röttscherweg 61' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0882.BPROTSCHERWEG61-VG01.

#### 6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een GBKN-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

#### 6.2.3. Regels

##### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

##### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering





(bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder meer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

## **6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen**

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

### Artikel 3: enkelbestemming 'Bedrijf':

Het volledige plangebied is in het voorliggende bestemmingsplan bestemd tot 'Bedrijf'. Deze gronden mogen voor bedrijfsdoeleinden gebruikt worden. Het gaat hierbij met name om opslagdoeleinden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd; alleen het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan. Deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 3 meter hoog zijn, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, die maximaal 1 of 2 meter hoog mogen zijn. Antennes en antennemasten mogen maximaal 12 meter hoog zijn.

### Artikel 4: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3':

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de het noordelijke deel van het plangebied. Binnen deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 40 cm beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer.

### Artikel 5: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is toegekend aan het middengedeelte van het plangebied. Binnen deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 40 cm beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of meer.

### Artikel 6: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'

Deze dubbelbestemming is toegekend aan het zuidelijke deel van het plangebied. Binnen deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 40 cm beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> of meer.



## 7 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Onderhavig plan wordt niet gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplannen. Derhalve is het opstellen van een anterieure overeenkomst voor dit plan niet noodzakelijk.



## 8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient in de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



## 9 Communicatieparagraaf

### 9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Gelet op het feit dat met de uitvoering van dit plan belangen van instanties (Rijk, provincie, waterschap of andere gemeenten) gemoeid zijn is geen vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

Het voorliggende bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Limburg en aan het Waterschap Limburg. Deze vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

### 9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Van het ontwerp van het 'bestemmingsplan Röttscherweg 61' is d.d. 5 mei 2021 in de Staatscourant, het Gemeentebblad en op de website van de gemeente Landgraaf kennis gegeven en heeft met ingang van 6 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

#### **Zienswijzen**

Gedurende voornoemde periode is één zienswijze tijdig ingediend. Deze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. De verslaglegging van de zienswijze en de beantwoording daarvan zijn als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.



## Bijlage 1 Reacties vooroverleg



## Bijlage 2 Nota beantwoording zienswijzen





### **Bijlage 3 Raadsvoorstel en -besluit**

