



Wijzigingsplan

- onderdeel Toelichting -

Breusterstraat 38 te Eijsden

Gemeente Eijsden-Margraten



Wijzigingsplan

Breusterstraat 38

Gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.WPLKOM10005-VG01
Rapportnummer:	M198052.001/ASA
Opdrachtgever:	de heer R.J.M. Broers
Opsteller:	Ir. A.H.E. Sauren
Status:	vastgesteld
Datum:	20 augustus 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

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

info@aelmans.com
www.aelmans.com

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



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

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied.....	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	8
2.3	Ruimtelijke effecten	10
3	Planologisch-juridische situatie	11
3.1	Bestemmingsplan ‘Eijsden’	11
3.2	Facetbestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten’	12
4	Beleid.....	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).....	14
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid.....	15
4.2	Provinciaal beleid	15
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	15
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	15
4.2.3	Provinciaal woonbeleid	16
4.2.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4.2.5	Limburgs Kwaliteitsmenu	17
4.2.6	Conclusie provinciaal beleid	18
4.3	Gemeentelijk beleid	18
4.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	18
4.3.2	Strategische visie 2022 Vernieuwen door verbinden.....	19
4.3.3	Conclusie gemeentelijk beleid	19
5	Omgevingsaspecten	21
5.1	Milieutechnische aspecten	21
5.1.1	Bodem	21
5.1.2	Geluid	21
5.1.3	Milieuzonering	21
5.1.4	Luchtkwaliteit.....	22
5.1.5	Externe veiligheid.....	23

5.2	Overige ruimtelijke aspecten	23
5.2.1	Archeologie	23
5.2.2	Kabels en leidingen	24
5.2.3	Verkeer en parkeren	24
5.2.4	Waterhuishouding	24
5.2.5	Natuurbescherming	24
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 en mevrouw Broers (hierna: 'initiatiefnemers') zijn voornemens om de bestaande, leegstaande winkelruimte aan de Breusterstraat 38 te verbouwen tot een nultredenwoning.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het toevoegen van een woning is strijdig met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Eijsden'.

Binnen de planregels van het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' teneinde naast de (voormalige) bedrijfswoning een nultredenwoning in het hoofdgebouw te realiseren. Om voorliggend planvoornemen mogelijk te maken 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

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de Breusterstraat 38 te Eijsden.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

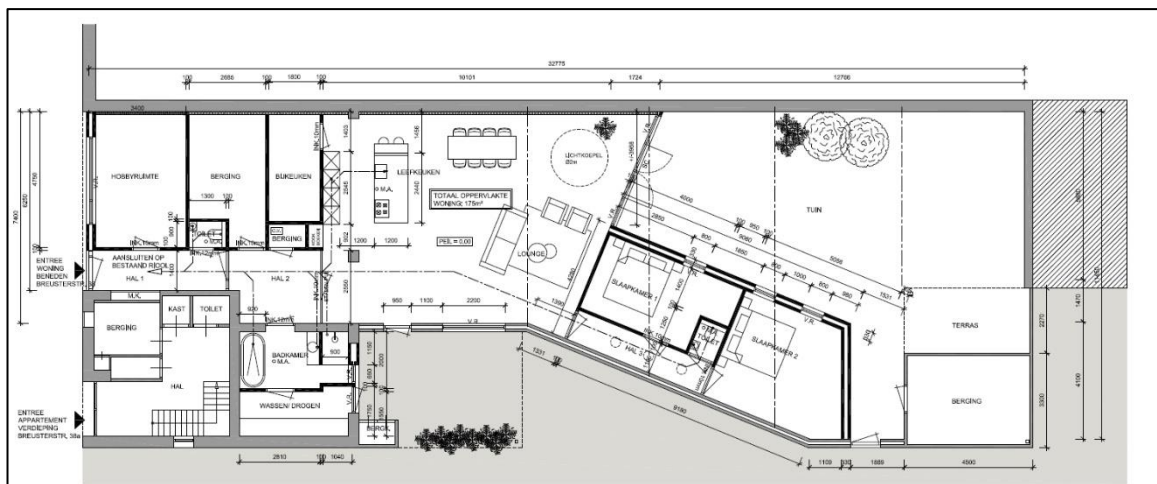
De locatie is kadastraal bekend als de gemeente Eijsden – sectie D – nummers 4373 en 6185.



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied



Voorgevel bestaande
situatie



Plattegrond nieuwe situatie



Voorgevel nieuwe
situatie

2.3 Ruimtelijke effecten

Bij voorliggende planontwikkeling wordt middels een inpandige verbouwing een nultredenwoning in een voormalige winkelruimte mogelijk gemaakt. De geldende bestemming 'Detailhandel' zal worden gewijzigd in 'Wonen'. Het beoogde gebruik als woning is passend binnen het staatbeeld ter plekke.

Ter plekke zijn de bedrijfsactiviteiten reeds beëindigd. Door voorliggend wijzigingsplan zullen deze activiteiten planologisch onmogelijk worden gemaakt. Het beoogde gebruik als woning heeft minder impact om de omgeving. Derhalve is voorliggende ontwikkeling een verbetering. Tevens heeft de gemeente beleid om de detailhandel te concentreren in het winkelcentrum 'Breust'.

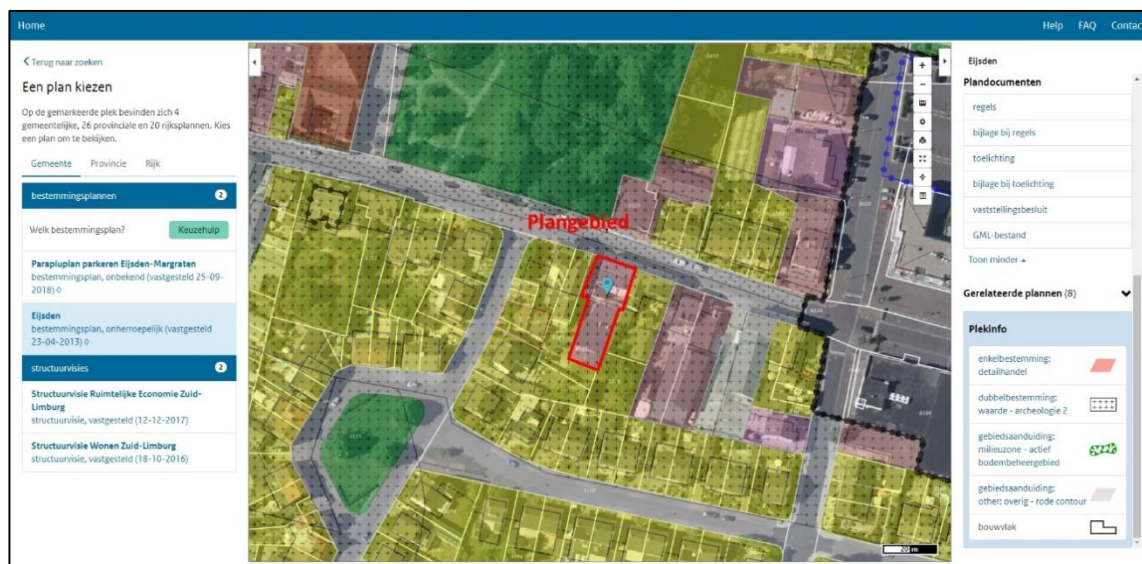
Voor voorliggend voornemen zijn geen grote constructieve wijzigingen noodzakelijk. Het betreft voornamelijk een inpandige verbouwing. Aan de achterzijde zal een gedeelte van de bebouwing worden gesloopt. Deze ruimte wordt heringericht als tuin. Het aanzicht vanaf de Breusterstraat zal nauwelijks veranderen.

Vanuit dat oogpunt wordt geconcludeerd dat de ruimtelijk-visuele effecten vanwege voorliggend project nihil zijn.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Eijsden'

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Eijsden', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten op 23 april 2013. Op grond van het vigerend bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Detailhandel', met bijbehorend bouwvlak en de bouwaanduiding bijgebouwen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Eijsden' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op onderhavige locatie mag volgens het bestemmingplan detailhandel met een bedrijfswoning aanwezig zijn. Voorliggend voornemen voorziet van het wijzigen van de winkelruimte naar een nultredenwoning. Het toevoegen van een woning is niet rechtstreeks toegestaan volgens het bestemmingsplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Eijsden' is opgenomen dat: *“Vrijkomende winkelpanden waarin reeds een bedrijfswoning aanwezig is gaan na de beëindiging van de detailhandelfunctie in principe deel uitmaken van de reguliere woningvoorraad van de kern Eijsden. Bij de herbestemming van deze panden is waar nodig aandacht mogelijk voor de realisatie van passende woonvormen voor senioren (realisatie nultredenwoningen).”*

Het bestemmingsplan biedt tevens een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten einde naast de bestaande voormalige bedrijfswoning een nultredenwoning in het hoofdgebouw te realiseren, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de detailhandelfunctie is beëindigd;
- de nultredenwoning kan worden ingepast in de bestaande hoofdbouwmassa;
- de nultredenwoning qua aantal en fasering past binnen de afspraken die gemaakt zijn in het

- kader van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- d. wordt aangetoond dat sprake is van een goed (akoestisch) leefklimaat in de nultredenwoning;
- e. de nieuwe nultredenwoning niet tot onevenredige verkeersoverlast leidt.

Ad. a.:

De detailhandelfunctie is reeds beëindigd. Ter plekke was een drogisterij aanwezig welke in 2015 is verhuisd naar het nieuwe winkelcentrum. Sindsdien staat de ruimte leeg.

Ad. b.:

De nultredenwoning kan middels een in pandige verbouwing in de voormalige winkelruimte worden gerealiseerd.

Ad. c.:

De nultredenwoning komt ter plekke van een voormalig detailhandelslocatie. In het geldende bestemmingsplan 'Eijsden' is opgenomen dat degene die binnen het plangebied een detailhandelsbestemming omzet naar een woonbestemming hiervoor een woningbouwcontingent krijgt, welke beschikbaar is gekomen door de sloop van woningen om het winkelcentrum 'Breust' mogelijk te maken. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 4.3.1.

Ad. d.:

In paragraaf 5.1.2 (Geluid) wordt beschreven dat in de nultredenwoning sprake is van een goed akoestisch leefklimaat.

Ad. e.:

In paragraaf 5.2.3 (Verkeer en parkeren) is vastgesteld dat de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte door voorliggend planvoornemen zal afnemen, waardoor geen sprake is van verkeersoverlast.

3.2 Facetbestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten'

Tevens is onderhavig plangebied gelegen binnen het plangebied van het facetbestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten', vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten op 25 september 2018.

In het bestemmingsplan 'Eijsden' is nog geen parkeerregeling opgenomen en wordt verwezen naar de (aanvullende) stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening. Na de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK (Staatsblad 2014 Jaargang 2014, Nr. 458), zijn de parkeervoorschriften niet meer in de verordening opgenomen maar worden deze geregeld in het bestemmingsplan. Met het facetbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Eijsden-Margraten' is het mogelijk om in één keer de onderliggende bestemmingsplannen gedeeltelijk te herzien, zodat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen of afwijkend gebruik de aanvraag omgevingsvergunning getoetst kan worden aan het bestemmingsplan als het gaat om het onderdeel parkeren.

4 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 (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en aan de Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden).

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

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

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.4 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen,

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

4.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging plangebied

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.

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
'milieubeschermings-
gebieden'
Omgevingsverordening
Limburg 2014 met
ligging plangebied

Gelet op de kaart 'milieubeschermingsgebieden' is onderhavig projectgebied niet gelegen binnen één van de te beschermen gebieden.

4.2.3 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord- Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg;
 - b. en het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het

terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 18 oktober 2016. Onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3.1 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Onderhavig project betreft het kunnen realiseren van één extra woning. Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is gebleken dat het realiseren van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggend project wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

4.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In het algemeen betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het

realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, of het realiseren van natuur. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

In de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 is aangegeven dat het kwaliteitsmenu van toepassing is op de gebieden buiten de (voormalige) rode contouren en buiten de (voormalige) grenzen stedelijke dynamiek. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de (voormalige) rode contouren, waardoor het provinciale kwaliteitsmenu niet van toepassing is.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig projectgebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van (provinciale) beschermingsgebieden, en is de ladder van duurzame verstedelijking alsook de provinciale beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 18 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 16 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Beekdaelen, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), die eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 16 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Één van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Voorliggend wijzigingsplan maakt de bouw van één nieuwe (nultreden)woning mogelijk. In het geldende bestemmingsplan 'Eijsden' is opgenomen dat degene die binnen het plangebied een detailhandelsbestemming omzet naar een woonbestemming hiervoor een woningbouwcontingent krijgt. Voor het realiseren van de bouwplannen in Veldje en bij het winkelcentrum 'Breust' zijn meer woningen gesloopt dan na oplevering zijn opgeleverd. De zestien zogenaamde sloopcontingenten kunnen door de gemeente worden ingezet voor dergelijke initiatieven. Voorliggend planvoornemen maakt aanspraak op één van deze contingenten.

Derhalve wordt voldaan aan het beleid van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

4.3.2 Strategische visie 2022 Vernieuwen door verbinden

In de Strategische Visie 2022 is mede benoemd dat het in 2022 voor jong en oud aantrekkelijk is om in de gemeente Eijsden-Margraten te wonen. De diversiteit in het woningaanbod zal daarvoor moeten toenemen. Een van de pijlers is door het bouwen van en verbouwen tot levensloopbestendige woningen de 'zilveren generatie' langer thuis kan blijven wonen en daardoor meer kansen zijn voor het verlenen van (mantel)zorg. Hierbij wordt nadrukkelijk niet ingezet op grootschalige nieuwbouw, maar op duurzame aanpassingen van de bestaande woningvoorraad en bebouwing.

Tevens wordt in de Strategische Visie is opgenomen dat voorzieningen (o.a. detailhandel) worden geclusterd om deze levensvatbaar en bereikbaar te maken/te houden. Verspreide locaties voor detailhandel wordt niet als wenselijk geacht.

Voorliggend planvoornemen is derhalve in lijn met de Strategische Visie 2022.

4.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

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

5 Omgevingsaspecten

Bij de realisering van een project moet rekening worden gehouden met diverse 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.

5.1 Milieutechnische aspecten

5.1.1 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.

Ter plekke was tot 2015 een drogisterij gelegen. Gezien de aard van de activiteiten die ter plekke hebben plaatsgevonden, kan worden gesteld dat geen bodemverontreinigende activiteiten/werkzaamheden hebben plaatsgevonden. Tevens betrof de betreffende drogisterij een verblijfsruimte, waardoor kan worden gesteld dat met voorliggend planvoornemen geen nieuwe verblijfsfunctie wordt toegevoegd. Een bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie bodem

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

5.1.2 Geluid

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

Het plangebied is gelegen aan de Breusterstraat binnen een 30 km-zone. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoned. Omdat geen sprake is van een ligging binnen een wettelijke geluidszone, is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk ten behoeve van gevelbelasting vanwege verkeerslawaaï.

Conclusie geluid

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

5.1.3 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 gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Ten opzichte van onderhavig plangebied is aan de overzijde van de straat (Breusterstraat 29) de kado-, kook- en kantoorwinkel Jean en Wies Prickaerts gelegen. Uitgaande van de categorie 'Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren' (SBI-2008: 47) genoemd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' dient voor deze bedrijvigheid een grootste richtafstand van 10 meter (vanwege geluid) in acht te worden genomen tussen de grens van de inrichting en de gevel van een (geluid)gevoelig object.

De afstand tussen de inrichtingsgrens van de bovengenoemde winkel tot de gevel van onderhavig object bedraagt 10 m. Tevens is naast de winkel op een kortere afstand de woning aan de Breusterweg 31 gelegen. De voorgenomen woning is derhalve niet maatgevend voor de ontwikkelmogelijkheden van de winkel.

Op basis vorenstaande mag worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woning. De nieuwe woning vormt verder geen belemmeringen voor de winkel; er zijn immers andere bestaande woningen dichterbij de inrichting aanwezig, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering.

Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.1.4 Luchtkwaliteit

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

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. In voorliggend planvoornemen is geen sprake van een dergelijk aantal toe te voegen woningen.

Conclusie luchtkwaliteit

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

5.1.5 Externe veiligheid

Ten behoeve van de beoordeling van de mogelijke externe veiligheidsrisico's voor onderhavig (kwetsbaar) object is de Risicokaart geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied

Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1 kilometer rondom het projectgebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavig project.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op ongeveer 380 m het plangebied bevindt zich de spoorlijn Maastricht-Visé, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied valt buiten de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Eijsden'.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

Binnen een straal van 1 kilometer rondom het projectgebied bevinden zich geen transportleidingen voor gevaarlijke stoffen die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavig project.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.2 Overige ruimtelijke aspecten

5.2.1 Archeologie

Voorliggend planvoornemen voorziet in het realiseren van een nultredenwoning in een bestaand winkelpand middels een in pandige verbouwing. Voor dit project is geen sprake van bodemversturende werkzaamheden, waardoor de eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem gehandhaafd blijven.

Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorliggend voornemen.

5.2.2 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.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.2.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. Door voorliggende ontwikkeling wordt een detailhandelsfunctie wegbestemd om zo één nieuwe woning mogelijk te maken.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied zal door voorliggend planvoornemen afnemen. Er is geen sprake meer van verkeersgeneratie door klanten en/of bevoorrading van de winkel. In bijlage 2 van het facetbestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten' is opgenomen dat voor een buurtcentrum (ondersteunend winkelgebied die een aanvulling vormt op het hoofdwinkelgebied van de kern) een parkeerbehoefte kent van gemiddeld 4 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. In onderhavig geval (ongeveer 250 m² BVO) was sprake van een parkeerbehoefte van 10 plaatsen. Voor een woning is een parkeerbehoefte opgenomen van ongeveer 2 parkeerplaatsen. Ter plekke wordt 1 woning toegevoegd (totaal 2 woningen) met een totale behoefte van 4 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte zal door voorliggend planvoornemen afnemen. De parkeerplaatsen worden voorzien op het eigen terrein.

5.2.4 Waterhuishouding

Voorliggend planvoornemen voorziet primair in een in pandige functiewijziging, waarbij de een gedeelte van de bebouwing zal worden gesloopt. Derhalve is sprake van ontstening. Voorliggende ontwikkeling is tevens kleinschalig waardoor er geen waterschapsbelangen in het geding zijn.

Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor voorliggend planvoornemen.

5.2.5 Natuurbescherming

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

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied niet gelegen binnen een onderdeel van het 'Natuurnetwerk' (NNN) en/of een Natura2000-gebied. Voorts is aannemelijk dat, gelet op de ligging van het projectgebied, geen sprake is van eventueel beschermde soorten flora en/of fauna.



Uitsnede POL2014-
kaart 'Natuur' met
aanduiding plangebied

Conclusie natuurbescherming

Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering voor onderhavig voornemen.

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.

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

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

In casu is geen sprake van een bouwplan genoemd onder artikel 6.2.1a Bro, omdat geen nieuw hoofdgebouw wordt gerealiseerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk. De gemeente Eijsden-Margraten behoeft dan ook geen exploitatieplan vast te stellen of anterieure overeenkomst te 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.

Tussen de gemeente Eijsden-Margraten en de initiatiefnemer zal een planschade-verhaalsovereenkomst worden afgesloten. 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 'Breusterstraat 38 te Eijsden' van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:250.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de 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 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 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) 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 digitaliseringsverplichting.

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 bestemmings-/wijzigingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk plan 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 Verwezelijking 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 een werk, geen bouwwerk zijnde, of van 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 'Eijsden'.

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 1:250.

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.

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.

Ten behoeve van voorliggend planvoornemen behoeft op grond van de inspraakverordening van de gemeente Eijsden-Margraten geen inspraakprocedure te worden gevolgd.

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. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
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 ...-...-2019 tot en met ...-...-2019 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.

