



Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

1. Vermelding onderwerp en beslispunten

Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013"

2. Doel van het raadsvoorstel en samenvatting

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Aan de Fremme – 2013" vast te stellen.

3. Inleiding

Het huidige bestemmingsplan van het bedrijventerrein Aan de Fremme dateert uit 2000, en moet vóór 1 juli 2013 opnieuw worden vastgesteld overeenkomstig artikel 3.1 Wro, in verband met het feit dat anders de mogelijkheid vervalt leges te heffen.

Uitgangspunten

Ten behoeve van de actualisering van het bestemmingsplan is een nota van uitgangspunten opgesteld. De uitgangspunten zijn opgesteld aan de hand van het kader dat gevormd wordt door het huidige beleid, wetgeving en de actuele situatie.

Uitgangspunten uit vigerende plan

Conform het thans vigerende plan zijn de volgende uitgangspunten opgenomen in het nieuwe plan:

- op het bedrijventerrein uitsluitend bedrijven vanaf categorie 2 toegestaan en solitaire kantoren worden niet toe gestaan;
- het bebouwingsvlak per perceel mag maximaal 80% bedragen;
- de oppervlakte van het bouwperceel per bedrijfsvestiging mag maximaal 5000 m² bedragen;
- het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen wordt niet toegestaan, de bestaande vergunde bedrijfswoningen worden gerespecteerd;
- uitvoering geven aan het bij het vigerende bestemmingsplan gevoegde landschapsplan.

Uitgangspunten detailhandel in het nieuwe plan

Nieuwe detailhandel is niet toegestaan, uitsluitend de thans aanwezige detailhandel mag voortgezet worden. Het is wel toegestaan, wanneer deze detailhandel wordt beëindigd, ter plaatse een bedrijf met dezelfde soort detailhandel en in dezelfde omvang te vestigen. In de loop der jaren zijn er verschillende bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein Aan de Fremme die detailhandel hebben, welke volgens de regels van het bestemmingsplan niet zijn toegestaan.



Verwerking uitgangspunten detailhandel in het nieuwe plan

Wat opgenomen is in het bestemmingsplan is dat nieuwe detailhandel niet is toegestaan, uitsluitend de aanwezige detailhandel mag voortgezet worden, en is als zodanig opgenomen in het plan. Daarnaast is de ontheffingsbevoegdheid overgenomen uit het vigerende plan voor detailhandel in ter plaatse zelf vervaardigde of bewerkte producten. Er is ten opzichte van het vigerende plan een extra ontheffing opgenomen voor het toestaan van detailhandel in volumineuze goederen. Bij de formulering van deze ontheffingsmogelijkheid is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan bedrijventerrein Eijsden.

Toekomstige ontwikkelingen

Conform de uitgangspunten zijn de plangrenzen van het bestemmingsplan gevormd door het bestemmingsplan Margraten, Heiligerweg en het Buitengebied 2009 inclusief 1^{ste} herziening. Daarnaast is, zoals ook opgenomen in de nota van uitgangspunten, gekeken naar de mogelijkheid een beperkte uitbreiding mogelijk te maken omdat binnen de huidige grenzen alle kavels reeds verkocht zijn en derhalve geen ruimte meer is voor vestiging van nieuwe bedrijven. Er zal in overleg met de Provincie gekeken worden naar de mogelijkheid om het perceel waaraan goedkeuring is onthouden bij vaststelling van het bestemmingsplan in 2000, in het noordelijk deel van het plangebied, om te zetten naar bedrijventerrein. Ook is gekeken naar optimalisering van het bedrijventerrein binnen het plangebied door middel van het herbestemmen van agrarische bestemmingen naar bedrijfsdoeleinden.

De toekomstvisie bedrijventerrein Aan de Fremme (Arcadis, oktober 2008) is meegenomen voor de formulering van een streefbeeld voor de toekomst van het bedrijventerrein. Ook is gekeken naar het meenemen van mogelijke toekomstige ontwikkelingen van de veilinglocatie.

De uitwerking van de uitgangspunten heeft vervolgens geleid tot een concept ontwerpbestemmingsplan.

Concept ontwerpbestemmingsplan

Enquête/inloopavond

Door middel van een enquête, die is verspreid onder alle bedrijven op het bedrijventerrein, heeft een inventarisatie plaatsvonden van de huidige situatie en van de gewenste ontwikkelingen. Uit de resultaten van deze enquête volgt o.a. dat er bij de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein behoefte bestaat aan uitbreiding van de activiteiten.

Er is daarnaast een inloopavond gehouden voor belangstellenden, waar het concept ontwerpbestemmingsplan ingezien kon worden. De resultaten van zowel de enquête en de inloopavond zijn zover als mogelijk verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Aan de Fremme – 2013" is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de diverse instanties en diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij het op te stellen bestemmingsplan.

Drie instanties hebben gereageerd met een inhoudelijke reactie:

- Brandweer Zuid-Limburg;
- Provincie Limburg;
- Waterschap Roer en Overmaas.

De beantwoording van de reacties en eventuele aanpassingen op het bestemmingsplan zijn uiteengezet in de nota vooroverleg bij het bestemmingsplan.

Ambtelijke wijzigingen

Naast de vooroverlegreacties, zijn er ook ambtelijke wijzigingen aan het concept ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen zijn hieronder weergegeven.

Beleid

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de door de raad op 18 december 2012 vastgestelde ruimtelijke beleidsnotities, voor zover van toepassing, meegenomen.

Uitbreiding bedrijventerrein

In lijn met de uitgangspunten heeft er overleg plaatsgevonden met de Provincie Limburg om de mogelijkheid te bekijken om een uitbreiding van het bestemmingsplan te realiseren. De Provincie heeft aangegeven positief te staan ten aanzien van een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein in noordelijke richting. De uitbreiding zou dan een afronding vormen van de bestaande plangrenzen. Omdat niet alle grond in gemeentelijke eigendom is, is bekeken of de grond van derden door ons verworven kon worden.

Rijksweg 81

Er is principemedewerking verleend voor o.a. de vestiging van een traiteur en de realisatie van een paardenbak op het adres Rijksweg 81. De vestiging van de traiteur ter plaatse en de gevraagde paardenbak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Aan de Fremme – 2013" heeft vanaf donderdag 31 januari 2013 tot en met woensdag 13 maart 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ontvangen binnen de inzagetermijn, er is 1 zienswijze binnengekomen buiten de inzagetermijn.

De Provincie heeft een reactie gegeven. In hun reactie geven ze aan geen zienswijze in te dienen. Daarnaast geven ze aan erop te vertrouwen dat bij het vastgestelde plan het advies van de regionale Kwaliteitscommissie wordt toegevoegd.

De heer Prevoo heeft binnen de termijn een zienswijze ingediend "tegen het ontbreken van de door ons gewenste inpassing van diverse wijzigingen op ons woonadres Scheuldersteeg 26 a". De zienswijze doelt op het principeverzoek dat de heer Prevoo heeft ingediend en dat 20 maart jl door het college is behandeld. Er is onder voorwaarden principemedewerking verleend. Hiervoor wordt een afzonderlijke planologische procedure doorlopen. De zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bestuur van PSV 't Ros Beyaert heeft buiten de termijn een zienswijze ingediend voor het opnemen van een specifieke regeling voor de paardenbak, mestbak, kantine, opslag en vergaderruimte. Daarnaast geven ze in overweging om een ruimere begripsbepaling op te nemen zijnde "recreatie-inrichting", zodat ze ook onderdak kunnen bieden aan andere verenigingen.

Omdat het college op 20 maart jl heeft besloten om het contract met PSV 't Ros Beyaert opnieuw te verlengen voor 30 jaar, en omdat het een bestaande situatie betreft is de zienswijze wel meegenomen. Er is een aanduiding voor een rijbak met de genoemde voorzieningen opgenomen. Er is geen ruimere regeling opgenomen, het wordt niet wenselijk geacht op een bedrijventerrein een recreatieve inrichting op te nemen.

Voor wat betreft de inhoud en beantwoording van de ingekomen zienswijzen, wordt verwezen naar de nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Aan de Fremme – 2013.

4. Relatie met bestaand beleid, beleidsvisie en kaderstelling

N.v.t.

5. Motivering van het voorstel en de kaders, die de Raad ter zake zou kunnen hanteren

Uitbreiding

In oktober 2011 zijn de laatste uitgeefbare kavels verkocht. Er bestaat een maatschappelijke, bedrijfseconomische vraag naar kavels ten behoeve van vestiging van nieuwe bedrijven, of uitbreiding van bestaande bedrijven in de regio Margraten-Gulpen.

De Provincie heeft toestemming gegeven om in noordelijke richting een beperkte uitbreiding op te nemen. Deze grond is gedeeltelijk in eigendom van de gemeente en gedeeltelijk op grond van derden gelegen. In het kader van de uitbreiding hebben gesprekken plaatsgevonden met de betreffende grondeigenaar om de grond te verwerven. Omdat de onderhandelingen over grondverwerving zijn vastgelopen, is de uitbreiding van het bedrijventerrein uitsluitend op eigen grond (ongeveer 0,5 hectare) meegenomen. De

gronden in eigendom van derden, waarvan de verwerving is vastgelopen, hebben de oorspronkelijke agrarische bestemming gekregen met een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijfsterrein (en groenstrook). Dit betekent dat de eigenaar zelf de bestemming kan wijzigen naar bedrijfsdoeleinden en dat kostenverhaal in een later stadium, wanneer van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, verrekend kan worden. De gemeente zal alsdan de aan de (medewerking tot) zelfrealisatie verhaalbare publiekrechtelijke kosten moeten verhalen.

Limburgs Kwaliteitsmenu

De uitbreiding is gelegen buiten de rode contour derhalve is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing. In het kader van het LKM dient een tegenprestatie te worden gedaan. Voor deze tegenprestatie geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage 5 euro per m² bedrijventerrein. Naast de tegenprestatie geldt de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing van de uitbreiding.

De bijdrage van de tegenprestatie vanuit het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt ingezet voor een project wat onderdeel is van het LOP Eijsden. Het betreft de opwaardering van de parkeerplaats aan de Kasteellaan, Trichterweg bij het natuurgebied Eijsder Beemden. Het project is in samenwerking met het Stichting het Limburgs Landschap. In het kader van het Landschapsontwikkelingsplan Buitengewoon Eijsden wordt de bestaande maar onderkomen parkeerplaats van de Eijsder Beemden volledig heringericht zodat natuur, landschap, recreatie en sociale veiligheid daarvan profiteren.

Het plan met tegenprestatie is voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie op 5 maart 2013. Deze commissie brengt advies uit in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu. De tegenprestatie in de Eijsden Beemden is akkoord bevonden. Ten aanzien van de inpassing van de uitbreiding heeft de commissie enkele adviezen uitgebracht. In het kader daarvan is aanvullend gekeken naar de inpassing van het huidige bedrijventerrein, de bebouwingshoogte op de uitbreiding en is het groenplan voor de uitbreiding verder uitgewerkt.

In de toelichting van het bestemmingsplan is een en ander tekstueel verwerkt en in de bijlage bij het bestemmingsplan zijn de genoemde stukken opgenomen, zoals het advies van de commissie, het groeninpassingsplan en de tegenprestatie op Parkeerplaats Eijsden-Beemden.

5.1. Zienswijzen

Voor wat betreft de inhoud en beantwoording van de ingekomen zienswijzen, wordt kortheidshalve verwezen naar de nota van zienswijzen "Ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Aan de Fremme –2013".

5.2. Ambtelijke Wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aangebracht. De wijzigingen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen "Ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Aan de Fremme –2013".

6. Financiële en personele aspecten

Algemeen

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme – 2013' is grotendeels een beheersplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een verouderd bestemmingsplan, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De gronden waarop de uitbreiding van het bedrijventerrein kan plaats vinden zijn gemeentelijk eigendom.

Voor de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen, geldt dat het kostenverhaal te zijner tijd in het kader van het wijzigingsplan in beeld dient te worden gebracht. Het opstellen van een exploitatieplan ten behoeve van de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme – 2013' biedt, is dan ook niet aan de orde.

Dekking

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme – 2013' voorziet in een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein met ongeveer 4.500 m². Dit betreft grond welke reeds in gemeentelijk eigendom is en kostentechnisch reeds is meegenomen in de exploitatie van eerdere fases.

Daar deze uitbreiding feitelijk actief grondbeleid omhelst dient bij definitieve vaststelling van het bestemmingsplan door de raad voor de eigen gronden in het plangebied tevens een (kaderstellende) globale exploitatie-opzet vastgesteld te worden. Deze exploitatie-opzet is als bijlage bij het raadsvoorstel is opgenomen.

Betreffende exploitatie-opzet laat een te verwachten positief resultaat zien van afgerond € 420.500,- in het jaar 2015. Met genoemd te verwachten positief resultaat is momenteel in de (meerjaren)programmabegroting 2013-2016 overigens nog géén rekening gehouden.

Hierbij is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Infrastructurele werken beperken zich tot de aanleg van inritten, uitleggers en stuwputten en groenafwerking. Deze kosten worden hierbij deels gedekt uit de in december 2012 gevormde Reserve Industrieterrein aan de Fremme;
- Stelpost kosten natuurcompensatie / Limburgs kwaliteitsmenu ad in totaal € 26.500,-, te voldoen bij daadwerkelijk uitgifte van gronden;
- Stelposten advieskosten en onvoorzien zoals te doen gebruikelijk in eigen exploitaties;
- Uitgifte 4.500 m² grond in de jaren 2014 en 2015;
- Rekenrente 4% per jaar.

7. Planning, uitvoering en evaluatie

Na vaststelling wordt het bestemmingplan voor een ieder gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Omdat er wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, dient op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de bekendmaking pas plaats te vinden 6 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan. De provincie biedt de mogelijkheid om de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan te versnellen. Hiertoe dient in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek te worden opgenomen om het besluit eerder bekend te mogen maken. Omdat de wijzigingen geen provinciale belangen raken, wordt voorgesteld dit verzoek in het besluit tot vaststelling op te nemen.

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 Wro dienen burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten te zenden. Dit geschiedt per emailbericht. Hierin zal ook het verzoek van de raad om het besluit eerder bekend te mogen maken, meegenomen worden. Gedeputeerde Staten zal het verzoek vervolgens per omgaande in behandeling nemen en hierover berichten. Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbende een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 Wro). Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het bestemmingsplan treedt niet in werking wanneer er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en hierop nog niet is beslist (artikel 8.4 Wro).

8. Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats in de Etalage, Heuvelland Aktueel, Staatscourant, elektronisch gemeentebled en op de website.

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. H.J.M. van Dijk D.A.M. Akkermans

Bijlagen:

Bijlage 1 Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Aan de Fremme – 2013.
Bijlage 2 Globale exploitatie-opzet uitbreiding

Ter inzage:

- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013
- Ingediende zienswijzen ten aanzien van ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Aan de Fremme – 2013

RAADSBESLUIT

De Raad van de gemeente Eijsden-Margraten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013" vanaf donderdag 31 januari 2013 tot en met woensdag 13 maart 2013 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat het bestemmingsplan ingevolge de Wet ruimtelijke ordening voldoende bekend gemaakt is;

overwegende het standpunt van het college van Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de zienswijzen, die zijn ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan en zoals weergegeven in de bijlage bij het raadsvoorstel;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het advies van de raadscommissie Grondgebiedzaken;

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de reactie op de zienswijzen zoals verwoord in de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013 zoals opgenomen in de bijlage bij het raadsvoorstel;
3. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013" te wijzigen zoals omschreven in de bijlage bij het raadsvoorstel;
4. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013" met het identificatienummer NL.IMRO.1903.BPLBDT01000-VG01 gewijzigd vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013" eerder te mogen bekendmaken dan op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald is;
6. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
7. De bijgevoegde globale exploitatieopzet als taakstellend kader voor de eigen exploitatie vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 mei 2013



De griffier,
Mr. M.G.A.J.T. Verbeet



De voorzitter,
D.A.M. Akkermans