

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013

Gemeente Eijsden – Margraten



Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013

Gemeente Eijsden – Margraten

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

mei 2013

Vastgesteld:

28 mei 2013

Projectgegevens:

TOE04-0251040-01B

REG04-0251040-01B

TEK04-0251040-01B

INS03-0251040-01B

NZW04-0251040-01B

SVB02-0251040-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1903.BPLBDTO1000-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3	Planbeschrijving	11
3.1	Ontstaansgeschiedenis	11
3.2	Ruimtelijke structuur	11
3.3	Functionele structuur	13
3.4	Ontwikkelingen	15
4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Milieu	21
4.2	Geluid	25
4.3	Water	28
4.4	Natuur	29
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.6	Kabels en leidingen	32
4.7	Duurzaamheid en energie	32
4.8	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	32
5	Juridische planopzet	35
5.1	De verbeelding	35
5.2	De planregels	35
5.3	Beschrijving van de bestemmingen	37
6	Haalbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
Bijlage:		
Bijlage 1	Nota vooroverleg Concept – Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Aan de Fremme – 2012	
Bijlage 2	Landschapsplan Parkeerplaats Eijsder Beemden Landschappelijke inpassing Bedrijventerrein Aan de Fremme Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg	
Bijlage 3	Nota zienswijzen	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein Aan de Fremme in Margraten. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied (rechtstreeks dan wel via omgevingsvergunning voor het afwijken) mogelijk zijn. Omdat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan alle kavels op het terrein zijn uitgegeven, wordt er in het nieuwe bestemmingsplan in een beperkte uitbreiding voorzien in het noorden van het plangebied. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit het bedrijventerrein Aan de Fremme dat ten oosten van de kern Margraten, aan de noordzijde van de N278 Maastricht-Vaals is gelegen. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de Holstraat, aan de noordzijde door de Scheuldersteeg en het buitengebied. Het Pasveld vormt de oostelijke begrenzing en aan de zuidzijde vormen de eerdergenoemde N278 en de achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Sprinkstraat de begrenzing. Het gebied ten oosten van het Pasveld maakt geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013'.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme' dat op 25 januari 2000 door de gemeenteraad van Margraten is vastgesteld en op 29 augustus 2000 gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en wordt aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en omgevingsaspecten uiteengezet. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn in de SVIR 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofdoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking zal treden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

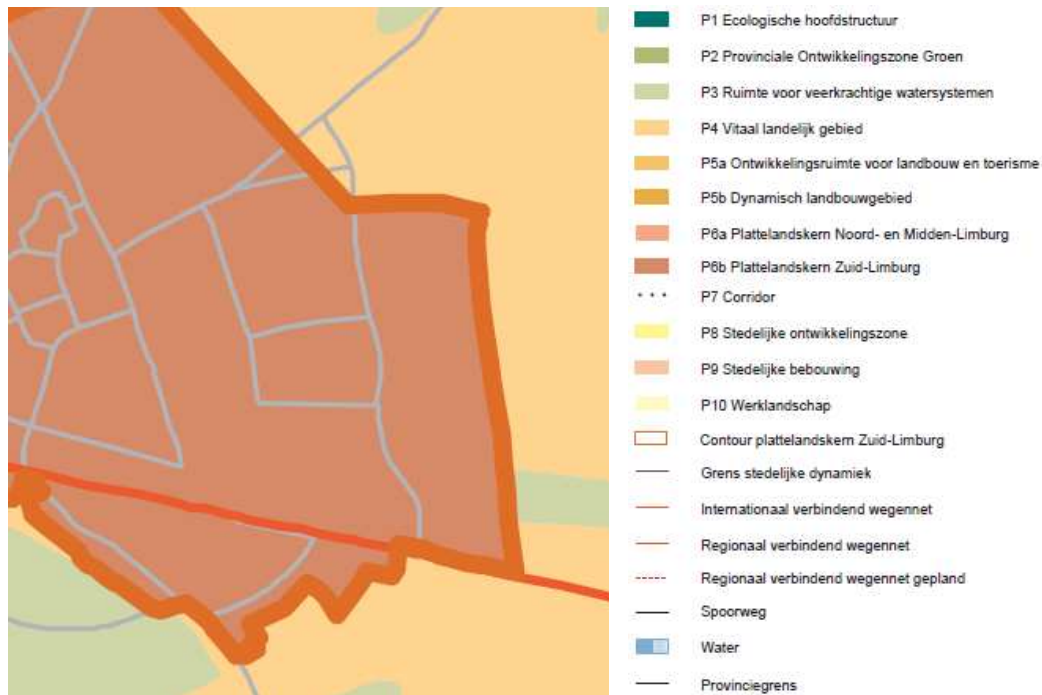
Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een structuurvisie, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Op grond van het overgangsrecht vormen het POL 2006 en de POL-aanvullingen samen de structuurvisies van de provincie Limburg.

Het POL2006 is ten opzichte van het POL2001 waar nodig geactualiseerd. Daarna is het POL2006 verschillende malen geactualiseerd waarbij de laatste actualisatie in januari 2011 heeft plaatsgevonden. De hoofdlijnen van alle tussentijds verschenen POL-aanvullingen en herzieningen zijn opgenomen in de tekst en in de kaartbeelden verwerkt. De ontwikkelingsgerichte werkwijze komt nadrukkelijk in het plan tot uiting. Hoofddoel van het omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, van wonen en werken centraal stelt en die stevig is ingebed in internationaal verband.

De provincie onderkent op grond van de aanwezige kenmerken en waarden in combinatie met de ontwikkelingsmogelijkheden een basis voor een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus: stedelijke gebieden naast landelijke gebieden, en daarop voortbordurend het onderscheiden van (negen) perspectieven. Dit vertaalt zich in visies op de ontwikkeling van beleidsregio's.

Het bedrijventerrein Aan de Fremme is aangemerkt als perspectief 'P6b Plattelandskern Zuid-Limburg'. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven.

Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. In de plattelandskernen in Zuid-Limburg zijn geen mogelijkheden om buiten de contouren uit te breiden. De contour is op de verbeelding opgenomen door middel van de gebiedsaanduiding 'rode contour'. Een klein deel van noorden van het plangebied is aangemerkt als perspectief 'P4 Vitaal landelijk gebied'. Dit perspectief omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.



Uitsnede POL kaart 1 Perspectieven (Actualisatie januari 2010)

De beschikbaarheid van ruimte is een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven, diensten en detailhandel. De ambitie van het POL is te zorgen voor voldoende ruimte om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren en om de komst van nieuwe bedrijven naar Limburg mogelijk te maken. De beschikbaarheid van werklocaties die in kwaliteit aansluiten bij de wensen van het bedrijfsleven, is hierbij van groot belang. Het beleid is gericht op het bieden van voldoende en gevarieerde vestigingsruimte voor bedrijven om zo een bijdrage te leveren aan het stimuleren en verankeren van de Limburgse economie.

2.2.2 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg

Om samen met gemeenten te komen tot versnelling en verbetering van de ruimtelijke planvorming is de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg in januari 2007 vastgesteld. De Handreiking komt voort uit het ontwikkelingsprogramma Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening. Dat programma is gericht op vermindering van de regeldruk en op een meer ontwikkelingsgerichte benadering van de ruimtelijke vraagstukken. Een goede kwaliteit van de leefomgeving staat voorop.

In de Handreiking zijn de toetsingscriteria uit het POL2006 weergegeven inclusief aanvullende regels. Voor bedrijventerreinen zijn de volgende punten van belang:

Bedrijfswoningen

Op bedrijventerreinen moet de vestiging van (bedrijfs-)woningen worden uitgesloten, tenzij een bedrijfswoning functioneel noodzakelijk is voor het betreffende bedrijf en bovendien vaststaat dat de overige bedrijven op het terrein hierdoor ook op lange termijn niet in hun functioneren worden belemmerd.

Kantoren

Vestiging van zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen is in principe niet toegestaan. Ondersteunende kantoorfaciliteiten direct gekoppeld aan productie-, handels-, distributie- en vervoersbedrijven zijn wel toegestaan mits het aandeel kantooractiviteiten niet de overhand heeft. De richtlijn is dat het bruto kantoorvloeroppervlak maximaal 30% mag bedragen. Op het segment bedrijvenparken zijn kantoren vaak (ook fysiek) gekoppeld aan hoogwaardige productie- en research-activiteiten en ligt de nadruk meer op de combinatie van ontwerp, ontwikkeling, productie, verkoop en administratie. Het bruto kantoorvloeroppervlak mag hier maximaal 50% bedragen van het totale bruto bedrijfsvloeroppervlak. Het is mogelijk om op grote bedrijventerreinen in de stadsregio's een kleine aparte dienstzone in te richten voor bedrijven die specifiek diensten verlenen ten behoeve van de aldaar gevestigde bedrijven (bijvoorbeeld douane, clearing en administratieve dienstverlening) en waarvan de totale omvang te gering is om aangrenzend een specifiek stedelijk dienstenterrein in te richten.

Detailhandel

Detailhandelsfuncties zijn niet toegestaan op bedrijventerreinen; bestaande rechten worden wel gerespecteerd. Uitzondering in de stadsregio's vormen de branches grove bouwmaterialen, landbouwmachines en brand- en explosiegevaarlijke stoffen (mits wordt voldaan aan de voorwaarden van het Bevi). Deze kunnen vanwege hun bijzondere karakter op stedelijke bedrijventerreinen terecht. Dit geldt ook voor bedrijven die handelen in tweedehands auto's, indien binnen de regio geen geschikte alternatieven voorhanden zijn. Op alle bedrijventerreinen is ondergeschikte verkoop inherent aan de betreffende activiteit toegestaan, bijvoorbeeld van ter plekke vervaardigde producten.

2.2.3 Programma werklocaties Limburg 2020

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte aangegeven dat de zorg voor een marktgericht aanbod aan werklocaties bij provincie en gemeenten ligt. Wel zal het Rijk nadere afspraken met iedere provincie maken over behoefteraming en herstructureringsopgaven. Scenario's die het Rijk daarbij hanteert zijn referentiekaders voor zo'n afsprakenkader en de doorvertaling naar een provinciaal programma. In het POL2006 geeft de provincie de kaders hiervoor aan: ambitie, rolverdeling, uitgangspunten en aanpak. De feitelijke planningsopgave, die zowel de herstructurering van bestaande locaties als de ontwikkeling van nieuwe locaties kan omvatten, wordt per regio bepaald, in samenspraak met de gemeenten en is vastgelegd in het Programma Werklocaties (2020) dat op 16 december 2008 is vastgesteld.

In het Programma Werklocaties zijn de volgende algemene uitgangspunten geformuleerd voor het toelaten van activiteiten op bedrijventerreinen:

- bedrijfswoningen worden op nieuwe werklocaties niet toegestaan;
- bedrijven in de hindercategorieën 1 en 2 worden op bedrijventerreinen niet toegestaan. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk:
 - voor bedrijven die een sterke verkeersaantrekkende werking hebben (niet zijnde detailhandel);
 - voor bedrijven die veel ruimte vragen (grootschalig) en daardoor moeilijk inpasbaar zijn in of tussen bestaande bebouwing;
- detailhandel en solitaire kantoren worden op bedrijventerreinen niet toegestaan (wel op een dienstenterrein dat aansluit op een bedrijventerrein);
- grenzen aan de hoeveelheid kantooroppervlak behorende bij bedrijven (hier wordt verwezen naar de regeling in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg);
- zorgvuldig ruimtegebruik: geen reserveruimte;
- letten op reserverings- en optietermijnen om te voorkomen dat langdurige claims op de beschikbare ruimte worden gelegd.

Regio Maastricht en Mergelland

Per regio is vervolgens gekeken naar de bestaande werklocaties, naar het uitgiftepatroon van de laatste tien jaar en naar restcapaciteit en plannen voor nieuwe werklocaties. De gemeente Margraten valt onder de regio Maastricht en Mergelland. Het bedrijventerrein Aan de Fremme heeft een voldoende functionele kwaliteit en ten tijde van het opstellen van het Programma was er nog 1,3 hectare bedrijventerrein beschikbaar. In het Programma is aangegeven dat een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein Aan de Fremme mogelijk is als gevolg van een logische afronding van dit terrein.

2.2.4 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijk, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering is op 18 december 2009 vastgesteld. De POL-aanvulling bevat een aantal beleidsaanpassingen op het gebied van verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Voor deze thema's wordt op onderdelen de formulering van het provinciaal beleid aangescherpt. De POL-aanvulling heeft alleen betrekking op gebieden buiten de rode contour.

De doelen van deze POL-aanvulling zijn:

- provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- het verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Tegen de achtergrond van de te verwachten afname van de woningvoorraad in Zuid-Limburg, wordt in Zuid-Limburg geen ruimte meer geboden aan ontwikkeling van uitleglocaties buiten de contour.

2.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

Het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu vormt een uitwerking van het POL 2006 en de POL-aanvulling 'Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering'. Doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijke beleid vast te leggen.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, (rode) contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied is het kwaliteitsmenu van toepassing in de perspectieven P2 en P3.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu komt voort uit de bestaande kwaliteitsverbeterende instrumenten zoals Ruimte voor Ruimte, Bedrijfskavel op Maat plus (BOM+), Rood voor Groen en de verhandelbare ontwikkelingsrechten methode (VORM).

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is bedoeld voor de Limburgse gemeenten. Het biedt een instrumentarium waarmee ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen kunnen worden gekoppeld. Dit instrumentarium dient een plaats te krijgen in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. Hiertoe legt de gemeente de principes van het beleid vast in een gemeentelijke structuurvisie en werkt dit verder uit in het gemeentelijke beleid. Daarbij heeft de gemeente de mogelijkheden om in samenhang met het gemeentelijke ruimtelijke beleid het Limburgs Kwaliteitsmenu een gebiedsgerichte uitwerking te geven. Door deze uitwerking is er geen sprake meer van één provinciaal Limburgs Kwaliteitsmenu, maar van diverse gemeentelijke kwaliteitsmenu's.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk buiten de rode contour. De rode contour is opgenomen op de verbeelding. In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Welstandsnota

De gemeente Eijsden-Margraten heeft op 18 december 2012 de Welstandsnota Eijsden-Margraten 2013 vastgesteld. Het welstandsbeleid in de nota is specifiek toegesneden op de Eijsden-Margratense samenleving en haar omgeving. Het grondgebied van de gemeente is opgedeeld in deelgebieden.

Deze gebieden zijn gekarakteriseerd, in beeld gebracht en verwoord in duidelijke beoordelingscriteria. Aan deze gebieden is vervolgens een welstandsniveau toegekend. Er worden 4 niveaus onderscheiden. Bedrijventerreinen vallen onder welstandsniveau 3. Het beleid voor dit niveau is gericht op het handhaven van (minimale) kwaliteiten en normale welstandstoetsing.

Voor het bedrijventerrein Aan de Fremme is aangegeven dat het neutraal welstandsgevoelig is door het ontbreken van specifieke kwaliteiten en vanwege de grote schaalverschillen, zowel de bedrijfsbebouwing ten opzichte van elkaar als de totale bedrijfsbebouwing ten opzichte van de kleinschalige omgeving.

De welstandsvisie is gericht op het handhaven van de bestaande structuur met bijzondere aandacht voor het opwaarderen van de uitstraling, vooral in de richting van de omliggende gebieden bij uitbreiding. Aanpassingen of afschermingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige bedrijven in de randzones.

2.3.2 Landschapsplan

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme', dat in 25 januari 2000 is vastgesteld, is een landschapsplan opgesteld waarin de groenstructuur voor het bedrijventerrein in combinatie met een bebouwingsvoorstel is uitgewerkt. Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein is inmiddels uitvoering gegeven aan het landschapsplan. De uitbreiding van het bedrijventerrein zal ook in lijn met dit landschapsplan landschappelijk worden ingepast. Hier wordt in paragraaf 3.4 verder op ingegaan.

Het landschapsplan is grotendeels gerealiseerd, en met het positief bestemmen van de uitbreiding zal ook verder uitvoering gegeven worden aan dit onderdeel van het landschapsplan uit het thans vigerende bestemmingsplan. De goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de uitbreiding vindt plaats conform dit landschapsplan.

Een deel van de gehanteerde uitgangspunten uit het landschapsplan is ook opgenomen in de Toekomstvisie bedrijventerrein Aan de Fremme.

2.3.3 Toekomstvisie

In 2008 is de Toekomstvisie bedrijventerrein Aan de Fremme (Arcadis, oktober 2008) opgesteld om inzicht te geven in de toekomstmogelijkheden voor het bedrijventerrein. De opzet van de toekomstvisie voor het bedrijventerrein is vooral gericht op het verbeteren en revitaliseren van het bestaande bedrijventerrein. Een goede ruimtelijke kwaliteit en daarmee een goede gebruiks- en belevingswaarde zijn daarbij uitgangspunt. De centrale doelstelling is dat het bedrijventerrein wordt opgewaardeerd tot een modern, duurzaam en functioneel bedrijventerrein.

De toekomstvisie richt zich primair op de landschappelijke inpassing van het terrein en de uitbreidingsmogelijkheden, de interne verkeersontsluiting en de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de direct bedrijfsomgeving en wegen.

De visie gaat uit van een verdere landschappelijk inpassing van het bedrijventerrein aan de zijde van het Pasveld onder andere door het aanplanten van een gesloten boomsysteem op de dijkjes in de retentievoorziening aan het Pasveld tot een zogenaamd rabattenbos, het realiseren van laanbeplanting langs het Pasveld aansluitend aan de bestaande 'groene tunnel' en het stimuleren van boombeplanting langs de randen van het veilingterrein. In de visie is aangegeven dat ten oosten van het bedrijventerrein een uitbreiding mogelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in deze uitbreiding.

In de visie worden mogelijkheden gegeven om de slechte bereikbaarheid en beperkte capaciteit van de Holstraat aan te pakken. Ten behoeve van de verbetering van de bedrijfsomgeving binnen Aan de Fremme zijn drie verschillende scenario's opgenomen die verschillen in het ambitieniveau dat de gemeente en de ondernemers voor ogen staat, het aantal en de grootte van de ingrepen en de mate van betrokkenheid van de ondernemers.

3 Planbeschrijving

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het bedrijventerrein Aan de Fremme is gelegen op en rondom het plateaugebied de Scheulderhoogte. Dit plateaugebied, met verspreid liggende bebouwingkernen, is sterk doorsneden door een aantal grote droogdalsystemen. Het bedrijventerrein is in een uitloper van een droogdal gelegen.

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van het bedrijventerrein Aan de Fremme is deels bepaald door de ligging van een aantal oudere ontsluitingswegen langs het plangebied, te weten de Sprinkstraat, de Holstraat en de Scheuldersteeg. De Sprinkstraat was hiervan in eerste instantie de belangrijkste. Langs deze uitvalsweg van de kern Margraten lag reeds in de vorige eeuw een aantal agrarische bedrijven. De ruimtes tussen deze bedrijven werden in de loop van deze eeuw ingevuld met woningen, waardoor er aaneengesloten lintbebouwing is ontstaan. Aan de Holstraat vond al in de jaren vijftig van de vorige eeuw bedrijfsvestiging plaats.

Aan het eind van de jaren zeventig werden hier de laatste kavels uitgegeven. Het betrof in het algemeen loodsachtige bebouwing waarvan aan de architectonische kwaliteit, conform de tijdgeest, geen extra kwaliteiten werd gegeven. In het midden van de jaren tachtig is het bedrijventerrein uitgebreid met 4,4 hectare ten oosten van de Holstraat en langs de Scheuldersteeg. Eind 1989 was dit gebied grotendeels uitgegeven en werd naar een mogelijke uitbreiding gezocht. Deze vond verder plaats in oostelijke richting. Tegelijkertijd werd verkeersontsluiting van het terrein, die tot dat moment moeizaam verliep, via de Scheuldersteeg en Holstraat, verbeterd door een directe verbinding met de Rijksweg. In het binnengebied is een lusvormige ontsluiting aangelegd ten behoeve van een betere benutting van het terrein. In 2000 is een bestemmingsplan vastgesteld ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein tot aan het Pasveld. Inmiddels zijn alle kavels uitgegeven.

3.2 Ruimtelijke structuur

Het bedrijventerrein Aan de Fremme is een kleinschalig bedrijventerrein en ligt aan de oostrand van de kern Margraten tussen de Rijksweg, de Holstraat, de Bellefleur en het Pasveld. De kern Margraten vormt de westelijke en zuidwestelijke begrenzing van het bedrijventerrein. Aan de noord- en westzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door het buitengebied. De Rijksweg (N278) bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied.

Ten noorden van het plangebied ligt het plangebied Heiligerweg. Voor Heiligerweg is op 18 december 2012 een bestemmingsplan vastgesteld dat gericht is op de bouw van 115 woningen in het gebied. Van de 115 woningen worden 75 woningen rechtstreeks mogelijk gemaakt en 40 in een latere fase.

Het bedrijventerrein wordt getypeerd door een grote verscheidenheid aan typen bedrijven en grootte van bedrijven. De gebouwen bestaan uit opslaghallen, fabriekshallen, garages, showrooms en op enkele plaatsen bedrijfsverzamelgebouwen en bedrijfswoningen. Naast functioneel vormgegeven loodsen en bedrijfsgebouwen komen aantrekkelijke bedrijfsruimten voor.

Het materiaalgebruik en kleurstelling van de verschillende gebouwen verschilt onderling. Ook de schaal varieert, met name de grootschaligheid van de veiling in het oosten van het plangebied valt op. Behalve de grootschalige loodsen van de veiling komen ook kleine opstallen voor. Daarnaast bepalen buitenopslag, grootschalige verhardingen en hekwerken tot aan de wegen het beeld. Langs de Scheulderdersteeg en Aan de Fremme komt een aantal bedrijfswoningen voor.

3.2.1 Infrastructuur

De belangrijkste ontsluiting van het bedrijventerrein Aan de Fremme wordt gevormd door de Rijksweg N278, die een directe verbinding geeft met Maastricht en Gulpen/Vaals. Ten behoeve van het bedrijventerrein is een aparte aansluiting op de Rijksweg gerealiseerd. Ten oosten van Margraten geeft de provinciale weg die aantakt op de Rijksweg een verbinding in zuidelijke richting, naar België.

De ontsluiting van het bedrijventerrein op de Rijksweg wordt in de toekomst verbeterd door de aanleg van een rotonde. Deze ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

Het bedrijventerrein heeft een heldere ontsluitingsstructuur. De interne ontsluiting van het bedrijventerrein wordt gevormd door de wegen Aan de Fremme en de Bergemotte die beiden aansluiten op de noordelijk gelegen Scheuldersteeg. De Holstraat is alleen bereikbaar via de Sprinkstraat en de Scheuldersteeg. Op het industrieterrein geldt een 50 km/uur- regime.

In het plangebied zijn, met uitzondering van het fietspad ten noorden van de Scheuldersteeg, geen voorzieningen voor langzaam verkeer aanwezig.

Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is dat elk bedrijf dient te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid (zowel voor het personeel als voor bezoekers) op eigen terrein en in gelegenheid voor laden en lossen.

3.2.2 Groenstructuur

Het openbaar gebied kent een functionele opzet. Bomen of andersoortige begroeiing komen nauwelijks voor, hier en daar komt een haag of een cluster van bomen en onderbegroeiing voor.

Opvallend is de groenbegeleiding van een deel van het Pasveld, waar aan weerszijde een hoge bomerij staat. In de rest van het plangebied is de begroeiing minimaal, met hier en daar een haag. In het noorden van het plangebied bevinden zich een groengebied en een akker.

Overig groen is gelegen buiten het plangebied ten noorden en oosten van het plangebied in de vorm van akkers en weilanden. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een rabattenbos dat ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein is aangelegd. Het rabattenbos zorgt voor een groene buffer richting het buitengebied en doet tevens dienst als opvang voor overtollig regenwater van het veilingterrein en als blusvijver. Ook het water uit de sloten wordt afgevoerd naar het rabattenbos.

Centraal in het zuidelijk plandeel is, te midden van de bedrijven, een retentiebekken opgenomen dat tevens overtollig regenwater, dat zich aan het einde van het oost-westlopende droogdal verzameld, opvangt.

3.3 Functionele structuur

Het plangebied is in functioneel opzicht vrijwel geheel in gebruik als bedrijventerrein. Hierna worden de functies van het bebouwd en onbebouwd gebied weergegeven. Per functie is kort weergegeven welke uitgangspunten gehanteerd zijn en hoe dit vertaald is in het bestemmingsplan.

3.3.1 Functies bebouwd gebied

Er bevinden zich diverse soorten bedrijven van verschillende afmetingen op het bedrijventerrein Aan de Fremme. Op het terrein zijn onder andere te vinden: een veiling, installatie- en constructiebedrijven, bouwbedrijven, autogarages, bedrijfsverzamelgebouwen en diverse detailhandelsbedrijven. Aan de Rijksweg N278 is een slagerij aanwezig, ten oosten daarvan bevindt zich een bouwmarkt. Op het perceel Aan de Fremme 45 is een agrarisch loonbedrijf gevestigd. Verder bevindt zich in het plangebied nog een groot aantal (perifere) detailhandelsvestigingen.

In het plangebied is tevens een aantal bedrijfswoningen aanwezig. In de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg en het Programma Werklocaties 2020 is aangegeven dat de vestiging van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein moet worden uitgesloten. Uit de Handreiking en het Programma komt ook naar voren dat detailhandel en zelfstandige kantoren in principe niet zijn toegestaan op een bedrijventerrein. Zelfstandige kantoren worden in voorliggend bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Bestaande detailhandel is positief bestemd.

De bedrijven op het bedrijventerrein Aan de Fremme zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. In deze bestemming zijn relatief grote bouwvlakken opgenomen. Op de verbeelding zijn matrices opgenomen met de maximale grootte en bouwhoogte en bebouwingspercentage.

Voor de bouwvlakken is een maximaal bebouwingspercentage van 80% opgenomen. Dit percentage geeft de grootte van een deel van een bouwperceel aan, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

Ten behoeve van de veiling is de bestemming 'Bedrijventerrein – Veiling' opgenomen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor veiling en opslag van agrarische producten, met kantoren als ondergeschikt onderdeel daarvan.

Ten behoeve van het agrarisch loonbedrijf is de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' opgenomen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor agrarische doeleinden ten behoeve van agrarische bedrijven.

Alle detailhandelsvestigingen die onder het in de regels gehanteerde begrip voor perifere detailhandel vallen, zijn aangeduid als 'detailhandel perifeer'. Voor de overige detailhandelsvestigingen zijn specifieke aanduidingen opgenomen. Bedrijven met dezelfde aard en omvang mogen op hetzelfde perceel terugkomen.

In het voorliggende bestemmingsplan is conform de systematiek van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een zonering opgenomen om te voorkomen dat milieubelastende bedrijven te dicht op milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, worden gebouwd. De indeling in milieucategorieën op het bedrijventerrein Aan de Fremme loopt van categorie 2 t/m 3.2. Bedrijven in categorie 1 worden niet toegestaan op het bedrijventerrein. Dergelijke bedrijven zijn, gezien hun geringe milieubelasting, over het algemeen goed inpasbaar in gebieden met functiemenging of in woongebieden, en passen minder goed op bedrijventerreinen.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2' alleen bedrijven in categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn bedrijven van categorie 2 t/m 3.1 toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijven van categorie 2 t/m 3.2. De Staat van bedrijfsactiviteiten is als bijlage bij de regels opgenomen. De Staat van bedrijfsactiviteiten is gefilterd op basis van wenselijke bedrijven. Ongewenste activiteiten zijn uitgesloten.

3.3.2 Functies onbebouwd gebied

In het onbebouwde gebied kan onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds de verkeersruimten en anderzijds de groen- en watervoorzieningen. Hierna wordt eerst aandacht besteed aan de verkeersruimten. Vervolgens komen groen en water aan bod.

Verkeer

In paragraaf 3.2.1 is aandacht besteed aan de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein Aan de Fremme.

In het bestemmingsplan is één verkeersbestemming opgenomen. Herinrichting van de openbare ruimte is mogelijk binnen deze bestemming. Hierdoor biedt het bestemmingsplan de gemeente voldoende flexibiliteit om de openbare ruimte, indien gewenst, anders in te richten.

Uitgangspunt voor parkeren is dat elk bedrijf op eigen terrein dient te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid (zowel voor het personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen, waarbij voldaan dient te worden aan de normen die zijn opgenomen in de bijlage bij de regels.

Groen

In paragraaf 3.2.2 is aandacht besteed aan de groenstructuur het bedrijventerrein Aan de Fremme.

In het bestemmingsplan is op een aantal locaties de bestemming 'Groen' opgenomen. Het betreft locaties die volledig in gebruik zijn als groenvoorziening. Groenvoorzieningen die onderdeel uitmaken van het wegprofiel, zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'. Ten behoeve van de bescherming van de haagbeuken langs het Pasveld is de aanduiding 'landschapswaarden' opgenomen.

Water

In het plangebied zijn een aantal waterlopen en een retentiebekken aanwezig.

Binnen alle bestemmingen zijn waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt het bestemmingsplan maximale flexibiliteit om het beleid van het waterschap en de gemeente uit te kunnen voeren. De retentievoorziening en de waterlopen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn voorzien van de aanduiding 'waterberging'. Ter plaatse van deze aanduiding is een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden vereist.

3.4 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan betreft een actualisering van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme' dat is vastgesteld en goedgekeurd in 2000. Het bedrijventerrein heeft een bruto oppervlakte van circa 35 hectare. Inmiddels zijn de laatste kavels verkocht en is er geen ruimte meer binnen het plangebied. Om die reden is er met de actualisatie van dit bestemmingsplan een uitbreiding opgenomen in noordelijke richting, in het verlengde van het veilingterrein. Het betreft een beperkte uitbreiding met een oppervlakte van circa 0,5 hectare. Daarnaast is voor het aansluitende perceel met een agrarische bestemming (circa 0,7 hectare) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Bedrijventerrein'. Daarnaast is de agrarische bestemming van het perceel Rijksweg 81 aangepast naar de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Uitbreiding bedrijventerrein

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013' wordt begrensd door de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied', bestemmingsplan 'Heiligerweg' en het bestemmingsplan 'Margraten'. Vanwege de bestaande bebouwing is alleen ter plaatse van de begrenzing met het buitengebied een mogelijkheid tot uitbreiding. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door het buitengebied en bestaat er dus de mogelijkheid tot uitbreiding. Oorspronkelijk maakte een gedeelte ten oosten van het Pasveld onderdeel uit van het plangebied. Met de vaststelling in 2009 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is dat gedeelte buiten het plangebied van bedrijventerrein Aan de Fremme komen te liggen. De begrenzing wordt gevormd door het Pasveld. Het Pasveld vormt vanwege de hogere ligging ook een natuurlijk begrenzing naar het buitengebied. Naar die zijde heeft het bedrijventerrein middels een groenbeplanting een zorgvuldige inpassing van het bedrijventerrein in het landschap gekregen. In die richting uitbreiden is daarom ook niet wenselijk.

Ten noorden van het bedrijventerrein Aan de Fremme is de Scheulderhoogte gelegen, welke landschappelijk gezien van waarde is. De begrenzing naar het noorden vormt echter geen vloeiende lijn maar een hoekige belijning. Het zou veel logischer ogen het plangebied in het noorden af te ronden met een vloeiend lijn en deze uitbreiding een goede landschappelijke inpassing te geven. In visueel-landschappelijk opzicht zal deze uitbreiding, vanwege het opvullen van de hoeken niet storend in het landschap ogen. Met het uitbreiden in die richting wordt ook rekeningschap gegeven van de kwetsbaarheid van het gebied en de landschappelijke openheid.

De uitbreiding zal op dezelfde wijze landschappelijk ingepast worden als de bestaande begrenzingen met het buitengebied. Met de uitbreiding is dan ook aandacht geëist voor de ecologische en landschappelijke inpassing. Ten noorden van de uitbreiding is een groenstrook van 30 meter opgenomen. In de wijzigingsbevoegdheid voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Bedrijventerrein' is als voorwaarde opgenomen dat deze groenstrook doorgetrokken moet worden en dat moet worden voldaan aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Infrastructuur

Omdat het een bijna natuurlijke afronding betreft is de meeste infrastructuur en ook dus de wegenstructuur reeds aanwezig. De uitbreiding heeft daarom geen gevolgen voor de verkeerssituatie op het bedrijventerrein.

Toename bedrijventerrein

Bedrijventerrein Aan de Fremme is volgens het POL een lokaal bedrijventerrein en dient vooral om ruimte te geven aan lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Volgens de resultaten van Rebis 2010 (Ruimtelijk Economisch Bedrijventerreinen Informatie Systeem) is 97,3 % van de grond op Aan de Fremme uitgegeven aan inwoners/bedrijven uit de eigen gemeente en slechts 1,2 procent aan inwoners/bedrijven van een regio-gemeente. De gemeente acht het van belang om lokale ondernemingen die zich hier willen vestigen, een plaats te kunnen bieden op het bedrijventerrein.

Het verwijzen van nieuwe ondernemers, die zich willen vestigen op het bedrijventerrein Aan de Fremme, naar een verder gelegen bedrijventerrein, gaat daarom voorbij aan de lokale verbondenheid. Daarnaast is bij de fusie van de gemeenten Wittem en Gulpen de afspraak bekrachtigd, die de voormalige gemeente Margraten al had met de voormalige gemeente Gulpen, dat ook de bedrijven uit de nieuwe gemeente Gulpen-Wittem in Margraten (Aan de Fremme) terecht moeten kunnen voor vestiging.

Het gegeven dat er geen nieuwe bedrijven zouden kunnen vestigen, zou betekenen dat er ook in economische zin geen groei gemaakt kan worden en in nieuwe werkgelegenheid kan worden voorzien. Met de uitbreiding is het mogelijk voor de komende planperiode toch een economische groei te kunnen bewerkstelligen.

Een enquête onder de bedrijven op het terrein heeft aangetoond dat een groot aantal ondernemingen voorzien dat uitbreiding van het bedrijf in de toekomst gewenst is. Door het realiseren van een uitbreiding van het bedrijventerrein kan daarin voorzien worden en ontstaat daarbij ook een flexibiliteit, welke uitwisseling van locaties mogelijk maakt binnen het plangebied.

Een nauwkeurige prognose van de toekomstige vraag naar bedrijventerrein is vanwege conjunctuurgevoeligheid vaak moeilijk te geven. In het verleden is hiernaar regelmatig onderzoek gedaan. De algemene conclusie van deze onderzoeken is dat het doortrekken van de bestaande trend van de uitgiftecijfers vaak de meest betrouwbare resultaten geeft. Ter indicatie zijn hieronder de cijfers weergegeven uit Rebis 2010 van de kavelluitgifte, voor alle terreinen binnen de gemeente Eijsden-Margraten in de periode 2001-2010.

Uitgifte in de gemeente Eijsden/Margraten in hectare per jaar

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
0,28	1,05	0	0	2,26	1,23	0,55	2,14	0	0,12

De uitbreiding betreft twee kavels (totaal ongeveer 0,5 hectare); gronduitgifte kan dus waarschijnlijk mogelijk zijn in twee jaar.

Limburgs Kwaliteitsmenu

De uitbreiding ligt buiten de rode contour en derhalve is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing. In het LKM is de verplichting opgelegd om ontwikkelingen buiten de rode contour te combineren met enerzijds een groene inpassing ter plaatse, zoals beschreven hierboven, en daarnaast een groencompensatie. Voor de groencompensatie is in het LKM, onder de module 'uitbreiding bedrijventerrein', een drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage van 5 euro per m² bedrijventerrein opgenomen.

Er is voor gekozen de bijdrage van de tegenprestatie vanuit het Limburgs Kwaliteitsmenu in te zetten voor een project wat onderdeel is van het Landschapsonwikkelingsplan 'Buitengewoon Eijsden'. Het betreft de opwaardering van de parkeerplaats aan de Kasteellaan, Trichterweg bij het natuurgebied Eijsder Beemden.

De parkeerplaats wordt volledig heringericht zodat natuur, landschap, recreatie en sociale veiligheid daarvan profiteren. Het project wordt in samenwerking met het Stichting het Limburgs Landschap gerealiseerd.

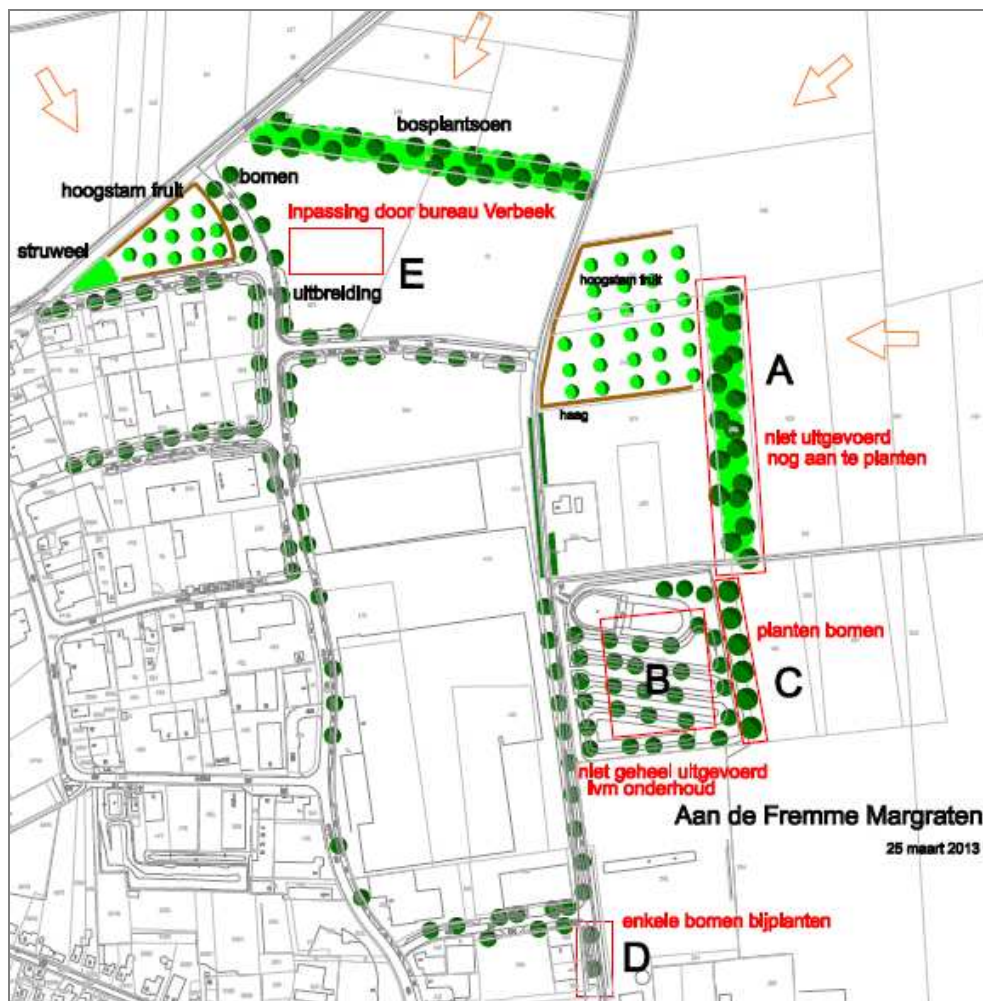
Het landschap van de Scheulderhoogte is een waardevol gebied. De beschrijving van het landschap in relatie tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein is uitgebreid beschreven in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme' uit 2000. Wat nu voorligt is een beperkte uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein (35 hectare) met 0,5 hectare. De gemeente heeft het terreinprofiel in kaart gebracht om de impact van de uitbreiding in kaart te brengen. De uitbreiding ligt op een hoogte van 170 meter boven NAP. Op de uitbreiding is een bouwhoogte toegestaan van 8 meter. Het noordelijkst gelegen gebouw van de veiling heeft een hoogte van 182 meter boven NAP. Dit betekent dat de uitbreiding in het landschap niet boven de bestaande gebouwen zal uitsteken, zowel in zuidelijke richting als in westelijke richting, en derhalve aansluit bij de gewenste beeldkwaliteit.

Ten behoeve van de uitbreiding is een groen inpassingsplan opgesteld, met aanduiding van de maat en soorten van beplanting in het landschapsplan rond de uitbreiding. De uitbreiding van het bedrijventerrein zal dus door uitvoering van dit inpassingsplan door afschermdende beplanting gebeuren. De robuuste beplanting zorgt ervoor dat de uitbreiding onttrokken wordt aan het zicht. De groenzone van 30 meter is vastgelegd in het bestemmingsplan van 30 meter. Het inpassingsplan is als bijlage opgenomen.

Los van de voorwaarden waaraan voldoen dient te worden in verband met het Limburgs Kwaliteitsmenu, is in kaart gebracht wat de stand van zaken is met betrekking tot het groeninpassingsplan van het bestaande bedrijventerrein. Ten westen van het bedrijventerrein is een gedeelte van de beplanting nog niet ingevuld conform het oorspronkelijke groenplan. De beplanting ter plaatse van de waterbuffer is niet aangelegd. In verband met onderhoud van de buffer is aanplant daar ook niet wenselijk. Ten oosten van de buffer bestaat wel de mogelijkheid om beplanting aan te brengen. In westelijke richting zal daarom nog extra beplanting aangebracht worden, zodat het bedrijventerrein over de volledige lengte afgeschermd is door beplanting.

Ten noorden van het bedrijventerrein, in het verlengde van het veilingterrein en de voorziene uitbreiding, is een bosplantsoen gepland. Dit bosplantsoen was niet voorzien in het oorspronkelijke groenplan, maar is reeds gerealiseerd. Dit bosplantsoen biedt reeds een visuele afscherming richting Scheulderhoogte. De geplande beplanting van hoogstamboomgaarden ten noorden van het bedrijventerrein is gerealiseerd.

In het kader van het Limburgs Kwaliteits Menu (LKM), module 6.9 'uitbreiding bedrijventerrein in het buitengebied', heeft de gemeente op 5 maart 2013 een plan voorgelegd voor advies aan de Kwaliteitscommissie Limburg. De commissie heeft in principe positief geadviseerd op de aanvraag voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Aan de Fremme en het daarbij behorende compensatieplan aan de Eijsder Beemden.



Beplantingsplan Aan de Fremme

Daarnaast heeft de commissie aangegeven de inpassing van het landschap niet voldoende is vastgelegd in het bestemmingsplan. De aandachtspunten van de commissie zijn in voorliggend bestemmingsplan verwerkt. Het advies van de Kwaliteitscommissie Limburg en het landschapsplan Parkeerplaats Eijsder Beemden zijn als bijlage opgenomen.

Ontwikkeling Rijksweg 81

De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan het verzoek om in één van de schuren op het perceel Rijksweg 81 een traiteurbedrijf op te richten. Ten behoeve van het traiteurbedrijf is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - traiteur'. Vanuit milieutechnisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het plan.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten behandeld. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd, waarbij de vigerende rechten zijn gerespecteerd. Voor zover het bestemmingsplan slechts een beheerfunctie heeft, hoeven geen milieuaspecten te worden onderzocht. In het noorden van het plangebied wordt een uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Hiervoor dienen alle milieuaspecten in beeld te worden gebracht.

4.1 Milieu

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieu-belastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de planregels te koppelen aan een zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijventerreinen kan daarnaast een zonering worden opgenomen. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere categorie. In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Het gaat bij deze beide omgevingstypen bij de verschillende hindercategorieën om de volgende afstanden:

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300

De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

Bedrijventerrein Aan de Fremme

Op basis van de afstand tot bestaande woningen (in de kern Margraten en ten zuiden van de Rijksweg) zijn zones opgenomen waar bedrijven in de milieucategorie 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, waar bedrijven in de milieucategorieën 2 tot en met 3.1 zijn toegestaan en zones waar bedrijven in de milieucategorieën 2 tot en met 3.2 zijn toegestaan. Hierbij is grotendeels uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor de woningen ten zuiden van de Rijksweg is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Voor de veiling is, gezien het specifieke karakter van het bedrijf, de bestemming 'Bedrijventerrein – Veiling' opgenomen. Een veiling voor landbouwproducten valt op grond van de VNG-brochure onder milieucategorie 4.1. Zoals in voorgaande tabel is aangegeven, zijn bedrijven in milieucategorie 4.1 op een afstand van 200 meter uit het omgevingstype 'rustige woonwijk' toegestaan. De veiling ligt op meer dan 200 meter afstand van woningen en past derhalve op deze locatie.

De Staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen als bijlage bij de regels. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan het bevoegd gezag bedrijven met hogere categorie toestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied' zijn onder voorwaarden ook bedrijven in milieucategorie 4.2 toegestaan. Bedrijven die niet worden genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de toegelaten categorieën, kunnen ook middels een afwijking worden toegestaan.

4.1.2 Bodem

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013' heeft voornamelijk een beheersmatig karakter. De bestaande bestemmingen, bebouwing en functies in het gebied worden dus gehandhaafd en overeenkomstig de huidige situatie geregeld in het bestemmingsplan. Omdat voor het bestaande bedrijventerrein geen sprake is van bestemmingswijziging, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie.

Uitbreiding bedrijventerrein

Ten behoeve van de uitbreiding van bedrijventerrein Aan de Fremme is in 1998 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door CSO (kenmerk R223.98, december 1998) waaruit is gebleken dat het terreindeel waarvoor destijds de goedkeuring is onthouden en waarvoor in voorliggend bestemmingsplan opnieuw een uitbreidingsmogelijkheid is opgenomen, voldoet aan de kwaliteit van de beoogde bestemming (dit is zelfs schoon). Het terrein is tot op heden altijd als landbouwgrond in gebruik geweest en er bestaat geen aanleiding om te vermoeden dat sinds 1998 een bodemverontreiniging is ontstaan op dit terreindeel.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In bijlage 2 van deze wet zijn voor een aantal stoffen grenswaarden opgenomen. Voor Nederland geldt dat de grenswaarden voor de meeste stoffen niet worden overschreden; slechts voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer incidenteel voor benzeen worden overschrijdingen geconstateerd. Voor NO₂ moet met ingang van 11 juni 2011 worden voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³. Voor PM₁₀ geldt dat uiterlijk op 1 januari 2015 moet worden voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³. Tot die datum gelden voor PM₁₀ andere (hogere) grenswaarden.

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voor het grootste gedeelte van het plangebied zijn de bestaande bestemmingen, bebouwing en functies en de vigerende rechten gehandhaafd en overeenkomstig het vigerend planologische regime geregeld. De vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013' heeft voor het bestaande gedeelte van het bedrijventerrein geen gevolgen voor de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de gronden waarvoor het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft.

Uitbreiding bedrijventerrein

In het noordelijk deel van het plangebied wordt een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Het betreft een uitbreiding met een oppervlakte van circa 0,5 hectare, die aansluit op de bestaande structuur van het terrein. Van die 0,5 hectare kan het grootste gedeelte in gebruik worden genomen voor bedrijvigheid. Het overige gedeelte heeft een groenbestemming. Voor de ontsluiting wordt gebruikgemaakt van de wegen op het bestaande bedrijventerrein.

Er is getoetst of kan worden voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Deze toetsing is erop gericht om te bepalen of de uitbreiding al dan niet 'in betekenende mate' bijdraagt. De regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate' en de 'Regeling niet in betekenende mate'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er zijn onder andere categorieën opgenomen voor woningbouw en voor kantoren, maar niet voor bedrijventerreinen.

Voor projecten die niet behoren tot één van de categorieën die in de Regeling 'niet in betekenende mate' zijn opgenomen, kan in veel gevallen toch aannemelijk worden gemaakt dat de betreffende ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Voor dergelijke gevallen is door het ministerie van VROM (inmiddels het ministerie van I&M) in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld. Met deze rekentool kan op een eenvoudige manier worden berekend of een plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Als invoergegevens zijn uitsluitend het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer benodigd. Voor alle overige invoergegevens (waaronder het wegtype, de bestaande verkeersintensiteit en de bomenfactor) wordt in de rekentool uitgegaan van een 'worst-case-scenario'.

Op basis van CROW-publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' kan worden bepaald hoe groot de verkeersgeneratie van het nieuwe initiatief is. Voor een gemengd bedrijventerreinterrein kan volgens de publicatie worden uitgegaan van 214 motorvoertuigbewegingen/werkdagemaal per netto hectare bedrijventerrein, waarvan 44 vrachtwagenbewegingen (21%). In dit geval is sprake van circa 0,5 hectare netto bedrijventerrein. De verkeersgeneratie bedraagt dus 118 motorvoertuigbewegingen, waarvan 21% vrachtverkeer. Wanneer in de nibm-rekentool dit aantal motorvoertuigbewegingen wordt ingevoerd, blijkt dat de maximale toenames van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) ruimschoots onder de norm van 3% van de grenswaarde blijven¹. De uitbreiding van het bedrijventerrein is dus aan te merken als 'niet in betekenende mate', waarmee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de uitbreiding van het terrein.

¹ voor zowel NO₂ als PM₁₀ bedraagt de grenswaarde 40 µg/m³. Een initiatief draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de toename van de concentraties NO₂ en PM₁₀ minder dan 3% van de grenswaarde, oftewel minder dan 1,2 µg/m³ bedraagt.

4.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van verschillende verkeerswegen. In voorliggend bestemmingsplan worden echter geen nieuwe (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige functies toegelaten. Op grond van de Wet geluidhinder hoeft daarom geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai te worden verricht. Het bedrijventerrein is geen gezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek naar industrielawaai is derhalve ook niet noodzakelijk. Nieuwe geluidzoneringsplichtige bedrijven worden niet toegestaan.

Op 19 december 2006 is de 'Nota industrielawaai bedrijfsterrein Aan de Fremme' vastgesteld. De nota is opgesteld om te voorkomen dat vastgestelde cumulatieve geluidsniveaus bij woningen niet gefrustreerd worden door individuele grenswaarden aan bedrijven op basis van de omgevingsvergunning voor inrichtingen (voorheen de milieuvergunning) of door een melding op grond van het Activiteitenbesluit en om te voorkomen dat bedrijfswoningen in het plangebied de bedrijfsontwikkelingen op het bedrijventerrein belemmeren. Op basis van de nota kunnen nadere eisen met betrekking tot geluid worden gesteld in het kader van de omgevingsvergunning of melding. Hierdoor worden de belangen van bedrijven en omwonenden veilig gesteld. Voor bedrijfswoningen zijn in de nota lagere grenswaarden opgenomen.

Uitbreiding bedrijventerrein

De uitbreiding van het bedrijventerrein is meegenomen in de 'Nota industrielawaai bedrijfsterrein Aan de Fremme'. Hiermee is gewaarborgd dat de belangen van bedrijven en omwonenden veilig is gesteld.

4.2.1 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Momenteel wordt op rijksniveau gewerkt aan de Basisnetten voor weg, spoor en water, waarin het nieuwe beleid op het gebied van externe veiligheid voor transportassen wordt vastgelegd. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Beleid Externe Veiligheid

Naast het rijksbeleid met betrekking tot externe veiligheid kunnen gemeenten ook eigen veiligheidsambities formuleren. De gemeente Eijsden – Margraten hanteert een beleidsvisie externe veiligheid, waarin de veiligheidsrisico's in kaart zijn gebracht en beleid is opgenomen voor de beheersing van deze risico's.

Risicovolle inrichtingen

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) worden risicovolle inrichtingen benoemd. Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het plaatsgebonden risico) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het groepsrisico) nader onderzoek moet worden gedaan.

In het plangebied is één risicovolle inrichting aanwezig die onder het Bevi valt: Coöperatie Fruitveiling Zuid-Limburg B.A. (verder de veiling) met een ammoniakkoelinstallatie. In het kader van een aanvraag revisievergunning krachtens de Wet milieubeheer is door Cauberg-Huygen een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd.² Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour (PR) en dat een beoordeling in het kader van het groepsrisico (GR) niet aan de orde is.

Het bedrijf Agerland BV, een groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunststoffen, is op de provinciale risicokaart ook als risicovolle inrichting aangewezen. Deze inrichting valt niet onder het Bevi. Ook bij dit bedrijf is geen sprake van een PR 10^{-6} -contour.

Nieuwe risicovolle inrichtingen worden in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan biedt geen nieuwe gebruiks- en bouwmogelijkheden voor kwetsbare objecten.

Transport van gevaarlijke stoffen

De Rijksweg N278 is ten zuiden van het plangebied gelegen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. De Rijksweg N278 is niet opgenomen in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen als weg die deel uitmaakt van het Basisnet Weg. De weg heeft derhalve geen contour voor het plaatsgebonden risico. Door de provincie Limburg is onderzoek uitgevoerd naar 'Externe veiligheid Provinciale Wegen' (Arcadis, 21 september 2010 074935205:B).

² Notitie 20100741, Coöperatie Fruitveiling Zuid-Limburg B.A. te Margraten, Externe veiligheid ammoniakinstallatie, 10 oktober 2010

Uit dit onderzoek blijkt dat er voor de Limburgse provinciale wegen geen knelpunten aanwezig zijn. Het vervoer van gevaarlijke stoffen bestaat met name uit vervoersstromen met brandbare vloeistoffen. Voor de gemeentelijke wegen zullen de vervoersaantallen vergelijkbaar of lager zijn dan de provinciale wegen.

Het beleid voor externe veiligheid rond buisleidingen is op 1 januari 2011 middels het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Het beleid regelt op vergelijkbare wijze als het Bevi de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Op 865 meter en 600 meter afstand van het plangebied liggen twee hogedruk aardgasleidingen. Deze leidingen hebben geen invloed op het plangebied.

Advies brandweer

De Brandweer Zuid-Limburg heeft in het kader van het vooroverleg advies uitgebracht met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan. De brandweer heeft aangegeven dat een verantwoording van het groepsrisico en advies van de brandweer slechts nodig is bij een significante toename van het groepsrisico. Er is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico.

De brandweer geeft vervolgens adviezen met betrekking tot het treffen van maatregelen bij een toxisch scenario, zelfredzaamheid, uitbreiding van de bluswatervoorziening (niet noodzakelijk i.v.m. voldoende capaciteit van brandkranen in het gebied) en bereikbaarheid. De adviezen betreffen geen adviezen die thuis horen in een bestemmingsplan, maar betreffen suggesties die als overweging worden meegegeven. Tot slot wordt geadviseerd om bij het toestaan van een nieuwe risicovolle inrichting rekening te houden met het effectgebied van de risicovolle inrichting en de meest gunstige locatie te kiezen qua externe veiligheid. Nieuwe risicovolle inrichtingen worden mogelijk gemaakt door middel van een afwijkingsbevoegdheid, zodat rekening kan worden gehouden met het effectgebied en de meest gunstige locatie met betrekking tot externe veiligheid.

Uitbreiding bedrijventerrein

De uitbreiding van het bedrijventerrein is niet van invloed op het aspect externe veiligheid. Er worden geen kwetsbare objecten mogelijk gemaakt en risicovolle inrichtingen zijn alleen mogelijk door middel van een afwijkingsbevoegdheid.

In de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Eijsden-Margraten is aangegeven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de veiligheidscontour van de Rijksweg N278 in ogenschouw dient te worden genomen. Indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling die niet voldoet aan de eisen van een 'klein bouwproject' dient het groepsgebonden risico te worden verantwoord.

4.3 Water

Beleid Waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Roer en Overmaas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende programma's: plannen, watersysteem, veiligheid, zuiveren, instrumenten, bestuur, externe communicatie en belastingen en bedrijfsvoering.

De kerntaken van het waterschap bestaan uit het beheer van het totale watersysteem in het beheersgebied. Dit houdt in de zorg voor zowel kwaliteit als kwantiteit van de oppervlaktewateren, de waterkeringen langs de Maas en het beheer van de zuiveringsinstallaties. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Waterhuishouding

In het noorden van het plangebied, rondom de bedrijfspercelen, bevindt zich een aantal sloten. Centraal in het zuidelijk plandeel is, tussen de bedrijven, een retentiebekken opgenomen dat overtollig regenwater opvangt. Het water uit de sloten gaat via een centraal leidingstelsel naar het rabattenbos ten oosten van het plangebied, waar ook een blusvijver aanwezig is. Ook het overtollige regenwater van het veilingterrein wordt naar het rabattenbos afgevoerd. Er is een first flush systeem ingebouwd om te voorkomen dat het water te zeer verontreinigd is. Het vuilwater gaat rechtstreeks naar het verbeterd gescheiden rioolstelsel.

In voorliggend bestemmingsplan is binnen alle bestemmingen toegestaan dat de gronden ook voor waterhuishoudkundige voorzieningen worden gebruikt. Dit maakt de realisatie van extra waterberging en -infiltratie mogelijk. De retentievoorziening in het plangebied is aangeduid als 'waterberging'. Een dubbelbestemming ter bescherming van de retentievoorziening is niet noodzakelijk, aangezien de retentievoorziening geen primair water is zoals aangewezen op de legger van het waterschap.

Uitbreiding bedrijventerrein

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein in het noorden van het plangebied is het uitgangspunt dat regenwater en vuilwater gescheiden worden. Het regenwater wordt afgewaterd naar aanliggende greppels. Het regenwater wordt in deze greppels geborgen en vertraagd afgevoerd naar het benedenstroomse systeem. Vuilwater wordt afgevoerd via het bestaande verbeterd gescheiden rioolstelsel op het bedrijventerrein. Hierdoor blijven de natuurlijke waterstromen in stand en blijft de hoeveelheid water die wordt afgevoerd via het vuilwaterriool beperkt. Doordat het regenwater op de locatie wordt geborgen (en vertraagd wordt afgevoerd) is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Dit principe wordt geborgd bij het opstellen van de privaatrechtelijke overeenkomsten met de toekomstige eigenaren van de bedrijfskavels.

Overleg Waterschap

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar Waterschap Roer en Overmaas gestuurd. De opmerkingen van het waterschap zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

4.4 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet uit 2001 en de daarna aangepaste Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijke verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen in het POL2006 (actualisatie januari 2010).

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de EHS is alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er zijn enkele natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de afstand, de aard en omvang van de uitbreiding worden geen effecten op Natura 2000-gebieden verwacht. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Nb-wet).

Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Uitbreiding bedrijventerrein

Ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein is door Croonen Adviseurs een onderzoek naar flora- en fauna uitgevoerd (d.d. 16 november 2012 met kenmerk 252013). Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied geen zwaarder beschermde soorten (tabel 2 en 3-soorten) zijn aangetroffen die de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen uitbreiding.

In het plangebied komen algemene muis- en spitsmuissoorten (tabel 1-soort) voor. Deze soorten kunnen de voorgenomen uitbreiding niet wezenlijk beïnvloeden. Echter, vanuit de algemene zorgplicht, wordt geadviseerd om het verwijderen van de vegetatie gefaseerd uit te voeren. De fasering kan in twee fasen plaatsvinden. Eerst wordt de vegetatie in het plangebied verwijderd. Daarna volgt een rust van enkele dagen. Dit geeft de aanwezige soorten de tijd om het plangebied te verlaten.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

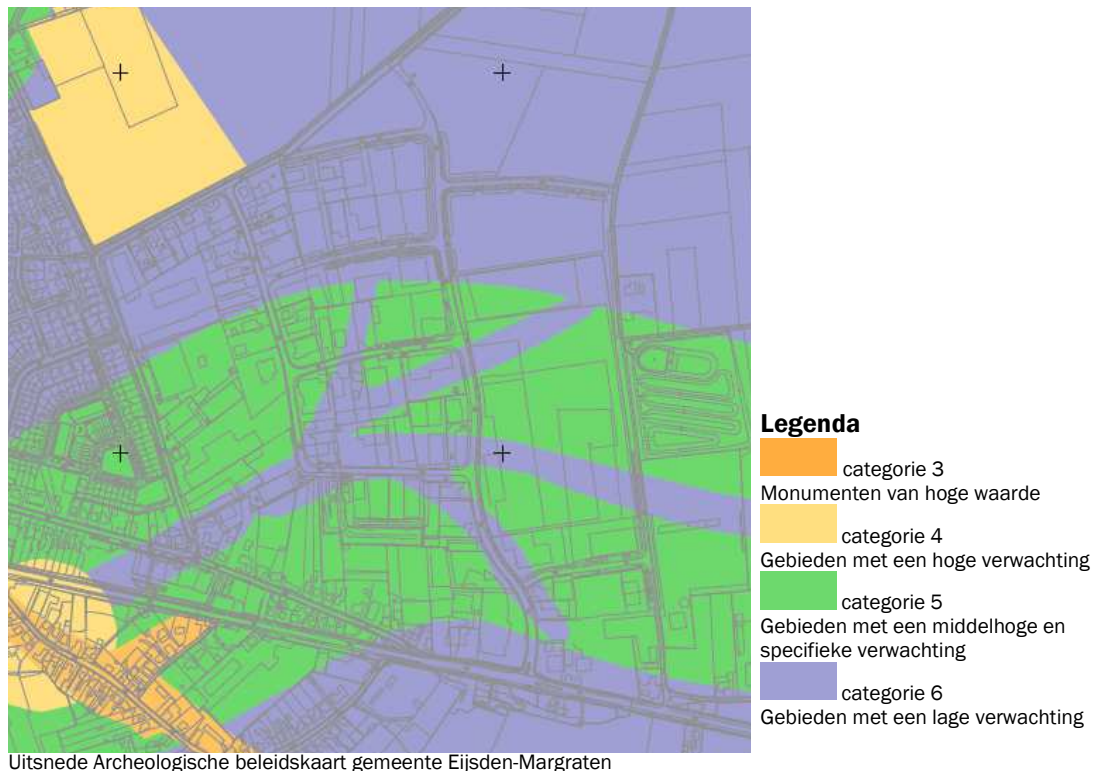
Sinds de wijziging van de Monumentenwet per 1 september 2007 is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. Op korte termijn (2011/2012) zal ook de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) gestalte krijgen. Hierdoor krijgen gemeenten ook de verantwoordelijkheid voor de overige aspecten van het cultuurhistorisch erfgoed.

Om een goed archeologisch beleid te kunnen formuleren is het belangrijk om inzicht te hebben in het archeologisch erfgoed van een gemeente. De gemeente Eijsden - Margraten heeft in dit kader archeologische verwachtingskaarten en een archeologische beleidskaart laten opstellen. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de aanwezigheid en verwachte aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd.

Binnen het grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen drie archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt.

Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: monumenten van zeer hoge waarde, beschermd volgens de Monumentenwet en terreinen waarvan de gemeente de behoudenswaardigheid heeft vastgesteld;
- categorie 2: monumenten van zeer hoge waarde, niet beschermd volgens Monumentenwet;
- categorie 3: monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens Monumentenwet;
- categorie 4: gebieden met een hoge verwachting (trefkans);
- categorie 5: gebieden met een middelhoge en specifieke verwachting (trefkans);
- categorie 6: gebieden met een lage verwachting (trefkans);
- categorie 7: gebieden zonder verwachting (trefkans).



In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komen gebieden voor met een middelhoge en specifieke verwachting (categorie 5) en gebieden met een lage verwachting (categorie 6). De gebieden met een middelhoge en specifieke verwachting zijn door middel van een dubbelbestemming overgenomen in het bestemmingsplan, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden binnen de bebouwde kom en gebieden buiten de bebouwde kom. Alleen het gebied waar de uitbreiding van het bedrijventerrein plaats kan vinden ligt buiten de bebouwde kom. Voor gebieden met een lage verwachting (categorie 6) gelden geen alleen beperkingen bij ingrepen groter dan 2,5 ha en dieper dan 40 cm. Binnen het plangebied zijn geen ingrepen van 2,5 ha mogelijk, omdat het grotendeels al bebouwd is. Het opnemen van een dubbelbestemming voor deze categorie is dan ook niet zinvol.

Voor de gebieden met een middelhoge en specifieke verwachting is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. Binnen deze bestemming moet voor verstoringen met een verstoringdiepte groter dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 1.000 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Uitbreiding bedrijventerrein

Het gebied ter plaatse van de uitbreiding van het bedrijventerrein heeft een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 6). De uitbreiding betreft ongeveer 0,5 ha, een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

In het plangebied van het bedrijventerrein zijn geen rijks-, provinciale- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

4.6 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen kabels en leidingen welke planologische bescherming behoeven.

4.7 Duurzaamheid en energie

In de gemeente Eijsden-Margraten wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De gemeente Eijsden heeft het convenant 'Duurzaam bouwen' voor het Gewest Maastricht Mergelland (2001) ondertekend. Bij het realiseren van woningen worden maatregelen verplicht gesteld. Bij overige bebouwing wordt aangedrongen op duurzaamheid en energiebesparing. Hierbij wordt als uitgangspunt verwezen naar de beleidsnotitie duurzaamheid en klimaat (vastgesteld door de raad 14 juni 2012).

4.8 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

4.8.1 Besluit milieueffectrapportage

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Wanneer een bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht. Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel D en de drempelwaarde wordt overschreden, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Vanaf 1 april 2011 geldt voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarvan de drempelwaarde niet wordt overschreden, de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Gevolg van dat laatste is dat in een bestemmingsplan voor een activiteit die voorkomt in onderdeel D maar waarbij de omvang onder de drempelwaarde ligt, gemotiveerd moet worden of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets gelden echter geen vormvereisten; daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Uitbreiding bedrijventerrein

In het noordelijk deel van het plangebied wordt een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Het betreft een uitbreiding met een oppervlakte van circa 0,5 hectare. In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven dat voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein' een m.e.r.-beoordeling verplicht is in die gevallen wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer (categorie 11.3 van onderdeel D).

De grenzen die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. worden bij lange na niet gehaald. Er is daarom op grond van het Besluit m.e.r. geen sprake van een verplichte m.e.r.-beoordeling. In onderhavig geval is in het kader van de haalbaarheid van de uitbreiding onderzoek gedaan naar alle relevante milieuaspecten (zie paragraaf 4.1 tot en met 4.5). Gebleken is dat de uitbreiding milieuhygiënisch inpasbaar is en dat kan worden voldaan aan alle wettelijke normen. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en uit oogpunt van de milieuhygiënische inpasbaarheid zijn er geen bezwaren om op deze locatie uitbreiding van het bedrijventerrein te realiseren. Uit de verrichte onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het verichten van een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het bestemmingsplan is grotendeels een beheerbestemmingsplan met een conserverend karakter, hierbij worden vigerende rechten gerespecteerd.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008, versie 18 oktober 2010).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.1 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat.

5.2 De planregels

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per bestemming zijn 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, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels: hierin zijn een aantal algemene regels voor het bouwen opgenomen;
- algemene gebruiksregels: hierin wordt aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen;
- algemene procedureregels: hierin wordt de procedure voor nadere eisen vastgelegd;
- overige regels: hierin wordt geregeld dat waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

Bijlagen bij de regels

Als bijlagen bij de regels zijn de Staat van bedrijfsactiviteiten en Parkeernormen opgenomen. In de Staat van bedrijfsactiviteiten is aangegeven welke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen onderstaande bestemmingen voor. Per bestemming is aangegeven welke aanduidingen er voor komen.

Agrarisch – Agrarisch bedrijf

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden ten behoeve van agrarische bedrijven. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en infiltratie- en bergingsvoorzieningen.

Bouwwerken dienen te passen binnen de bestemming. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maatvoering. Ook voor bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast en instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek.

Binnen deze bestemming gelden verregaande beperkingen wat betreft bebouwingsmogelijkheden. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens kleinschalige recreatieve voorzieningen, voederbergingen of voederruiven voor wild, veldschuren en schuilgelegenheden voor vee.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming onder voorwaarden te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Groen'.

Bedrijventerrein

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven, met kantoren als ondergeschikt onderdeel daarvan. Door middel van aanduidingen is aangegeven waar welke categorieën bedrijven zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2' is categorie 2 toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' categorieën 2 t/m 3.1 en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' categorieën 2 t/m 3.2. Als bijlage bij de regels is de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen, hierin is aangegeven onder welke milieucategorie een bedrijf valt. Bedrijven van milieucategorie 1 zijn niet toegestaan. Een bedrijfsverzamelgebouw, detailhandelsvestigingen, een opleidingscentrum, een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg en bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduiding.

Bouwwerken dienen te passen binnen de bestemming. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maatvoering. Ook voor bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Elk bedrijf dient te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, voor een hogere hoogte voor bouwwerken, voor een bedrijf in een hogere categorie dan toegestaan, voor een bedrijf dat niet voorkomt in de bedrijvenlijst, voor het toestaan van productiegebonden detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen en voor het toestaan van een grotere oppervlakte per bouwperceel.

Bedrijventerrein – Veiling

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor veiling en opslag van agrarische producten, met kantoren als ondergeschikt onderdeel daarvan.

Bouwwerken dienen te passen binnen de bestemming. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maatvoering.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor een hoger bebouwingspercentage en voor een hogere bouwhoogte.

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen, infiltratie- en bergingsvoorzieningen, inclusief benodigde voorzieningen voor voorbehandeling en risicobeperking in verband met het te infiltreren en/of te bergen water. Ten behoeve van de bescherming van de haagbeuken langs het Pasveld is de aanduiding 'landschapswaarden' opgenomen.

Bouwwerken dienen te passen binnen de bestemming. Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van openbaar nut, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden verlenen binnen de aanduiding 'landschapswaarden'.

Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor bewegend en stilstaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, bluswatervoorzieningen en infiltratie- en bergingsvoorzieningen, inclusief benodigde voorzieningen voor voorbehandeling en risicobeperking in verband met het te infiltreren en/of bergen water.

Bouwwerken dienen te passen binnen de bestemming. Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van openbaar nut, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor een hogere hoogte voor masten.

Waarde – Archeologie 5

Ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013' is grotendeels een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een verouderd bestemmingsplan, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

De gronden waarop de uitbreiding van het bedrijventerrein kan plaatsvinden, zijn gemeentelijk eigendom. Hiermee is de verplichting om kosten te verhalen niet van toepassing.

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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In januari en februari 2012 heeft de gemeente een enquête gehouden onder de bedrijven op het bedrijventerrein. Hierbij zijn onder andere vragen gesteld over de bedrijfsvoering en over plannen voor uitbreiding van het bedrijf. Voor zover mogelijk zijn de resultaten hiervan meegenomen bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.

6.2.1 Vooroverleg

Het concept - ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2012' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij het op te stellen bestemmingsplan. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de nota vooroverleg, die als bijlage is opgenomen. In de nota is aangegeven welke reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 31 januari 2013 tot en met 13 maart 2013 voor een ieder ter inzage gelegen.

De bundeling en beantwoording van de ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in de nota zienswijzen. Het plan is op enkele punten aangepast. Ook hebben ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013' is op 28 mei 2013 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.