

Ontwerpwijzigingsplan

Bedrijventerrein Aan de Fremme, eerste wijziging

Gemeente Eijsden-Margraten



Ontwerpwijzigingsplan

Bedrijventerrein Aan de Fremme, eerste wijziging

Gemeente Eijsden-Margraten

Toelichting

Bijlage

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum

2 maart 2015

Projectgegevens

TOE02-0252592-01A

REG02-0252592-01A

TEK02-0252592-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1903.WPLBDT01002-ON01

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	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Juridisch-planologisch kader	3
2.3	Het initiatief	4
3	Uitvoerbaarheid	5
3.1	Beleidskader	5
3.2	Omgevingsaspecten	7
3.3	Economische uitvoerbaarheid	15
4	Juridische planopzet	17
4.1	Plansystematiek	17
4.2	Opzet van de verbeelding en regels	17
4.3	De bestemmingen	17
5	Procedures	19

Bijlage

Bijlage 1	Advies Kwaliteitscommissie inclusief bijlagen:
Bijlage 1	Hoogtelijnen
Bijlage 2	Definitief inpassingsplan



Ligging en begrenzing plangebied (Google Maps 2013)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 28 mei 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het plangebied aan de Korpendu in Margraten bestemd als 'Agrarisch met waarden', waarbij de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' is opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is het mogelijk om de agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijventerrein'. Voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel om het bedrijventerrein Aan de Fremme aan de noordzijde uit te breiden. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013' biedt voor de bedrijfspercelen in de directe omgeving.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggend wijzigingsplan betreft het perceel aan de noordzijde van de Korpendu dat grenst aan het Pasveld. Het Pasveld vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied en de Korpendu vormt de zuidelijke begrenzing. Het plangebied wordt in het westen begrensd door het perceel op de hoek Korpendu/Bergemotte en in het noorden van het plangebied vormt het agrarisch gebied de begrenzing.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013', dat op 28 mei 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan is op 25 juli 2013 in werking getreden. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Daarnaast is voor het plangebied de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' opgenomen. Hiervoor zijn in artikel 4 lid 5 van de bestemming 'Agrarisch met waarden' voorwaarden opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid is als volgt geformuleerd:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' deze bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Groen' al dan niet voorzien van een bouwvlak, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Na wijziging wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5 en 7.
- b Bedrijven in de categorieën 2, 3.1 en 3.2 zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn toegestaan.
- c Er zijn geen belemmeringen vanuit milieuhygiënisch oogpunt, waaronder luchtkwaliteit, (externe) veiligheid, flora & fauna, bodem.
- d Er zijn geen belemmeringen vanuit de waterhuishouding, waterberging dient op eigen perceel te worden opgelost.
- e Landschappelijke en cultuurhistorische waarden (waaronder archeologische waarden) worden niet onevenredig aangetast.

- f De ruimtelijke inpassing in het landschap c.q. het stedenbouwkundig beeld is door afscherpende beplanting verzekerd, onder andere door een groenstrook met een breedte van minimaal 30 meter aan de noordzijde van het perceel en een groenstrook met een breedte van minimaal 10 meter aan de oostzijde van het perceel.
- g Er is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in het Limburgs Kwaliteitsmenu dan wel Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.

De uitbreiding van het bedrijventerrein past binnen deze voorwaarden. Dit wordt in de volgende hoofdstukken nader onderbouwd. De beoogde ontwikkeling kan daarom mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan '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. In de regels behorende bij dit wijzigingsplan wordt verwezen naar de regels van het 'moederplan'. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op het initiatief en de wijze waarop dat in het wijzigingsplan is vertaald. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in relatie tot het vigerende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische uitvoerbaarheid. De plansystematiek wordt toegelicht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de procedures.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

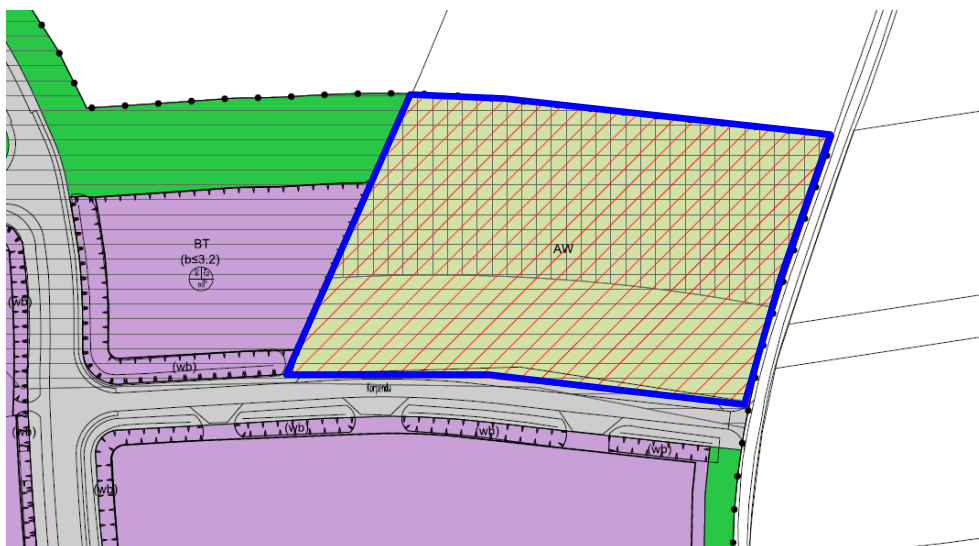
Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als weiland. Het perceel is onbebouwd. Er is in het plangebied geen boombeplanting aanwezig. Het plangebied ligt op de hoek van de Korpendu met het Pasveld en grenst in het westen aan het perceel op de hoek Korpendu/Bergemotte. Ten noorden van het plangebied ligt een akker.

2.2 Juridisch-planologisch kader

Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013'

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013' voorziet in een actuele juridische regeling voor het bestaande bedrijventerrein Aan de Fremme in Margraten. In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch met waarden', waarbij de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' is opgenomen. 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 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'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerrein aan de Fremme - 2013' met in blauw het plangebied

2.3 Het initiatief

Het initiatief bestaat uit de uitbreiding van het bedrijventerrein ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme – 2013'. Vanwege de bestaande bebouwing is alleen ter plaatse van de begrenzing met het buitengebied een mogelijkheid tot uitbreiding van het bedrijventerrein Aan de Fremme. Het buitengebied ten oosten van het plangebied is met de vaststelling in 2009 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' buiten het 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 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. Er is dan ook voor gekozen om de uitbreiding van het bedrijventerrein op deze locatie mogelijk te maken.

De uitbreiding wordt op dezelfde wijze landschappelijk ingepast als de bestaande begrenzingen met het buitengebied. Voor de situering van het bouwvlak wordt aangesloten bij het bouwvlak op het naastgelegen perceel (*wijzigingsvoorwaarde 4.5 sub a*). De ruimtelijke inpassing in het landschap c.q. het stedenbouwkundig beeld is door afscherpende beplanting verzekerd, onder andere door een groenstrook met een breedte van minimaal 30 meter aan de noordzijde van het perceel en een groenstrook met een breedte van minimaal 10 meter aan de oostzijde van het perceel (*wijzigingsvoorwaarde 4.5 sub f*).

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn bedrijven in de categorieën 2, 3.1 en 3.2 zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels 'Staat van bedrijfsactiviteiten' toegestaan (*wijzigingsvoorwaarde 4.5 sub b*).

Omdat het een bijna natuurlijke afronding betreft is de infrastructuur en wegenstructuur reeds aanwezig. De uitbreiding heeft daarom geen gevolgen voor de verkeerssituatie op het bedrijventerrein. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de uitbreiding van het bedrijventerrein Aan de Fremme. Het voornemen past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In het kader van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme – 2013' is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Voor het plangebied zijn met name het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu van belang. In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de specifieke aspecten uit dit beleid die van belang zijn voor voorliggend wijzigingsplan.

3.1.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

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 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 kaveluitgifte, 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 0,9 hectare; gronduitgifte kan dus waarschijnlijk mogelijk zijn in twee jaar.

3.1.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

De uitbreiding ligt buiten de rode contour uit het POL 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 en daarnaast een groencompensatie. De gemeente heeft de uitgangspunten en drempelvoorwaarden van het LKM vertaald in een eigen Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM).

Voor de groencompensatie is in het GKM, onder de module 'uitbreiding bedrijventerrein', een drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage van 5 euro per m² bedrijventerrein opgenomen. De bijdrage van de tegenprestatie vanuit het Kwaliteitsmenu wordt ingezet voor landschapsontwikkelingsplannen binnen de gemeente.

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 0,9 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 in het kader van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme – 2013' een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, met aanduiding van de maat en soorten van beplanting in het landschapsplan rond de uitbreiding. Het inpassingsplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen. De uitbreiding van het bedrijventerrein zal door uitvoering van dit inpassingsplan door afscherpende beplanting gebeuren. De robuuste beplanting aan de noordzijde van het plangebied zorgt ervoor dat de uitbreiding onttrokken wordt aan het zicht. Daarnaast is in voorliggend bestemmingsplan aan de noordzijde een groenzone van 30 meter opgenomen en aan de oostzijde een zone van 10 meter als overgang van het bedrijfsperceel naar het buitengebied.

Los van de voorwaarden waaraan voldaan 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 GKM, module 'uitbreiding bedrijventerrein in het buitengebied', is het plan voor advies voorlegt aan de kwaliteitscommissie van de gemeente. De commissie adviseert, gelet op de hoge ligging van het plangebied ten opzichte van het bedrijventerrein en ten behoeve van een mooie afronding van het bedrijventerrein, de in het bestemmingsplan toegestaan bouwhoogtes (maximale goot- en bouwhoogte van 8 respectievelijk 12 meter), zodanig in een concreet ontwerpplan te verwerken dat het bouwvolume een harmonische overgang vormt naar het aansluitend buitengebied. De commissie heeft suggesties en richtlijnen gegeven voor de toe te passen kleuren en materialen, om te voorkomen dat het gebouw een industrieel karakter krijgt.

De commissie is akkoord met de drie bomen en de haag langs de oostelijke perceelsgrens, als voortzetting van de bomen en haag van de gemeente aan de zuidelijke perceelsgrens. Een verengde dichte beplanting van de noordelijke tussenstrook wordt echter niet wenselijk geacht. Er wordt daarom een op deze strook een boomgaard met 12 fruitbomen gerealiseerd, waarbij de gehele strook volledig wordt omrand met een gemengde haag. Het inpassingsplan is aangepast naar aanleiding van het advies van de kwaliteitscommissie van de gemeente. Zowel het advies als het inpassingsplan zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen.

Met bovengenoemde maatregelen wordt voldaan aan de eisen die zijn gesteld in het Limburgs Kwaliteitsmenu dan wel het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (*wijzigingsvoorwaarde 4.5 sub g*).

3.2 Omgevingsaspecten

Voorliggend wijzigingsplan maakt de uitbreiding van het bedrijventerrein Aan de Fremme mogelijk. In het kader van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013' zijn de milieuaspecten van het plangebied onderzocht. Hierna wordt per aspect de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid kort toegelicht. Hiermee wordt tevens voldaan aan een aantal wijzigingsvoorwaarden die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, namelijk dat er geen sprake is belemmeringen vanuit milieuhygiënische oogpunt, waaronder luchtkwaliteit, (externe) veiligheid, flora & fauna, bodem (*wijzigingsvoorwaarde 4.5 sub c*) en vanuit de waterhuishouding (*wijzigingsvoorwaarde 4.5 sub d*). Daarnaast mogen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden (waaronder archeologische waarden) niet onevenredig worden aangetast (*wijzigingsvoorwaarde 4.5 sub 2*).

3.2.1 Bedrijven en milieuzonering

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.

Op basis van de afstand tot bestaande woningen (in de kern Margraten en ten zuiden van de Rijksweg) zijn in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme – 2013' zones opgenomen waar bedrijven in de milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten 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'. Aangezien de afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde woningen meer dan 100 meter is, is milieucategorie 3.2 toegestaan in het plangebied. Op de verbeelding is hiervoor een specifieke aanduiding opgenomen.

3.2.2 Bodem

Voor locaties waar nieuwe bouw mogelijkheden mogelijk worden gemaakt, dient een onderzoek (conform NEN5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen.

Verhoeven Milieutechniek BV heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied.¹ Uit het onderzoek blijkt dat in de grond maximaal lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Er is geen grondwateronderzoek uitgevoerd, aangezien de grondwaterstand zich dieper dan 5,0 m-mv bevindt en derhalve geen invloed heeft op het plangebied. Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de nieuwbouwlocatie in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de bestemmingsplanwijziging.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') 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). Met voorliggend wijzigingsplan wordt een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Het betreft een uitbreiding met een oppervlakte van circa 0,9 hectare, die aansluit op de bestaande structuur van het terrein. De overige gronden in het plangebied worden ingericht als onderdeel van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en zijn daarom opgenomen in de bestemming 'Groen'. Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de wegen op het bestaande bedrijventerrein.

¹ Verhoeven Milieutechniek BV, Verkennend bodemonderzoek, nieuwbouwlocatie bedrijventerrein Aan de Fremme, Korpendu te Margraten, B13.5542, 16 december 2013

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'.

In artikel 5 van het 'Besluit niet in betekenende mate' is een regeling opgenomen die voorkomt dat een ontwikkeling in meerdere kleinere deelplannen wordt 'opgeknipt' die ieder afzonderlijk 'niet in betekenende mate' bijdragen, maar die gezamenlijk wel degelijk gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit. Er is bepaald dat ontwikkelingen die gebruikmaken van dezelfde ontsluitingsstructuur en die tevens aan elkaar grenzen of in elkaars directe nabijheid liggen, als één locatie moeten worden beschouwd.

De gronden die direct ten westen van het plangebied liggen, zijn in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme' bestemd als 'Bedrijventerrein', zodat ontwikkeling van deze gronden als bedrijfsperceel mogelijk is gemaakt. De gronden zijn in de huidige situatie nog onbebouwd. Omdat deze percelen grenzen aan het plangebied van dit wijzigingsplan en voor de toekomstige bedrijfspercelen gebruik wordt gemaakt van dezelfde ontsluiting, moeten de initiatieven in het kader van het 'Besluit niet in betekende mate' als één locatie worden beschouwd. De oppervlakte van de bestemming 'Bedrijventerrein' ten westen van het plangebied (circa 0,5 hectare) is daarom opgeteld bij de oppervlakte van de bestemming 'Bedrijventerrein' in voorliggend wijzigingsplan (0,9 hectare), wat resulteert in een totale oppervlakte van 1,4 hectare nieuw bedrijventerrein.

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 in totaal circa 1,4 hectare netto bedrijventerrein. De verkeersgeneratie bedraagt dus circa 300 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) onder de norm van 3% van de grenswaarde blijven². 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.

3.2.4 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder 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. Het plangebied ligt op ruim 500 meter afstand van woningen, waarmee er geen sprake is van geluidhinder op de woning. Geluid vormt geen belemmering voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.

3.2.5 Externe veiligheid

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.

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.

² 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.

In de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Eijsden-Margraten is aangegeven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de veiligheidscontour van de Rijksweg N278 in ogen-schouw 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.

Advies brandweer

De brandweer Zuid-Limburg heeft in het kader van het vooroverleg advies uitgebracht met betrekking tot voorliggend wijzigingsplan. Dit advies sluit aan bij het advies van de brandweer op het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme'. 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 heeft tevens aangegeven dat de uitbreiding, vanwege de grote afstand tot de Rijksweg, de weg niet als risicobron geldt.

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. Vooralsnog wordt er geen risicovolle inrichting mogelijk gemaakt in het plangebied.

3.2.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs navolgende watertoets opgesteld.

Beleid en regelgeving

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.

Locatiestudie

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 172m + NAP (AHN2). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit siltige leem.

Deze gronden zijn geclassificeerd als radebrikgronden (www.bodemdata.nl). Op basis van de stroomgebiedvisie Geul- Jeker is geconstateerd dat ten opzichte van de Laagst Toegestane Grondwaterstand (LTG) en de Hoogst Toegestane Grondwaterstand (HTG) er dermate diepe grondwaterstanden aanwezig zijn, dat er geen belemmering is voor het planvoornemen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding van het bedrijventerrein Aan de Fremme. Aangezien er nog geen concreet planvoornemen aanwezig is voor het toekomstige bedrijfsperceel is uitgegaan van de bebouwingsmogelijkheden, op basis van het onderhavig wijzigingsplan. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is een bouwvlak opgenomen van circa 7.740 m². Het bouwvlak heeft een maximum bebouwingspercentage van 80%. In totaal bedraagt het maximaal te bebouwen oppervlakte derhalve 6.190 m². Voor de volledigheid wordt ervan uitgegaan dat het overig deel van het bouwvlak eveneens wordt verhard ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Waterkwantiteit

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van 7.740 m² tot gevolg hebben. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 25 jaar voorkomt (35 mm in 45 minuten). Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden. Hierbij wordt aan de hand van 'het te compenseren oppervlak' x 'de voorgeschreven berging', de benodigde waterberging berekend.

Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van circa 271 m³ (7.740 m² maal 0,035 mm per m²) te worden gerealiseerd voor een neerslagsituatie die eens in de 25 jaar voorkomt. Tot dit doel is op de verbeelding van het wijzigingsplan een aanduiding 'waterberging' opgenomen aan de zuidzijde van het plangebied waar, gesitueerd aan de Korpendu, middels een infiltratievoorziening (wadi/greppel) de benodigde waterberging dient te worden gerealiseerd. Het hemelwater wordt in deze bovengrondse voorziening opgevangen waarnaar deze (vertraagd) kan infiltreren in de ondergrond en/of vertraagd wordt afgevoerd naar het benedenstroomse systeem. Indien wenselijk kan deze bergingsvoorziening worden vergroot om bij een extreme neerslagsituatie (T=100) tevens voldoende waterbergend vermogen te bieden. Hiervoor dient de infiltratievoorziening te worden vergroot naar een inhoud van circa 348 m³ (7.740 m² maal 0,045 mm per m²).

Doordat het regenwater op de locatie wordt geborgen (en vertraagd wordt afgevoerd), is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Geadviseerd wordt om bij een daadwerkelijke ontwikkeling een herberekening uit te voeren, waarbij de exacte maatvoeringen verder worden gespecificeerd. De benodigde waterberging alsmede de inrichtingsoplossingen kunnen op dit gegeven verder worden afgestemd.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuulende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal worden gerealiseerd met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Het vuilwatersysteem wordt aangesloten op het bestaand verbeterd gescheiden rioolstelsel en het hemelwater wordt in bovengrondse waterbergingsvoorzieningen opgevangen.

Proces

Op 15 januari 2014 is een verzoek ingediend bij het Watertoetsloket Roer en Overmaas voor het geven van een prewateradvies over de voorgenomen ontwikkeling. In het prewateradvies is aangegeven dat in het plangebied geen waterkeringen of zuiveringstechnische werken liggen en het plangebied niet in een waterwin- of grondwaterbeschermingsgebied ligt. Het advies blijft beperkt tot de invulling die is gegeven aan een duurzaam waterbeheer. Er dient rekening te worden gehouden met de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam waterbeheer. Daarbij moet de voorskriftvolgorde 'infiltreren-bergen-afvoeren' worden gehanteerd. In de paragraaf over waterkwaliteit is beschreven hoe omgegaan wordt met duurzaam waterbeheer.

3.2.7 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. 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 door de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur.

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 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013' 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 zwaardere beschermde soorten (tabel 2 en 3-soorten) zijn aangetroffen die de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein wezenlijk kunnen beïnvloeden. Vanwege de algemene zorgplicht wordt geadviseerd om het verwijderen van de vegetatie gefaseerd uit te laten voeren. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen uitbreiding.

3.2.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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.

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 6). De uitbreiding betreft 0,9 ha, een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

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

3.2.9 Kabels en leidingen

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

3.2.10 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).

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

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.

Voorliggend wijzigingsplan maakt een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk. Het betreft een uitbreiding met een oppervlakte van circa 0,9 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 verrichten van een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de uitbreiding van het bedrijventerrein Aan de Fremme. Voor nieuwe ontwikkelingen met een directe bouwtitel geldt de verplichting om kosten te verhalen (tenzij de gronden in gemeentelijk eigendom zijn). Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers, die mede betrekking heeft op het verhalen van gemeentelijke kosten. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

4 Juridische planopzet

4.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme, eerste wijziging' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van het plangebied, waarbij de realisering van bedrijfsgronden mogelijk wordt gemaakt. In de voorgaande hoofdstukken is het initiatief getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden en is geconcludeerd dat aan alle voorwaarden is voldaan. Het wijzigingsplan sluit qua plan-systematiek aan op het 'moederplan': het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013'.

4.2 Opzet van de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn voor het plangebied de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Groen' opgenomen. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bedrijfsbebouwing worden gebouwd.

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit drie hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor dit wijzigingsplan. Het betreft twee begrippen waarin de naam van het plan en het identificatienummer zijn opgenomen.
- In hoofdstuk 2 (algemene regels) is één artikel opgenomen. In dit artikel is aangegeven dat de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013' wordt gewijzigd zoals weergegeven op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan. Daarnaast is aangegeven dat de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013' van toepassing zijn.
- In hoofdstuk 3 (overgangs- en slotregels) is aangegeven hoe de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

4.3 De bestemmingen

Door de opzet van de regels wordt voor de bestemmingsregeling één op één verwezen naar de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013'. Voorliggend wijzigingsplan kent twee bestemmingen ('Bedrijventerrein' en 'Groen'). De regels van deze bestemmingen (artikel 5 en 7 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme - 2013') zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hierna wordt kort aangegeven wat de inhoud van de regels voor deze bestemmingen is.

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 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.

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.

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.

5 Procedures

Het concept ontwerpwijzigingsplan 'Bedrijventerrein Aan de Fremme, eerste wijziging' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Door de Stichting Milieufederatie Limburg en de brandweer Zuid-Limburg zijn reacties ontvangen die zijn verwerkt in de toelichting. Waterschap Roer en Overmaas, provincie Limburg, Enexis en de Inspectie Leefomgeving en Transport hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Daarnaast doorloopt het wijzigingsplan de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten worden te zijner tijd in de toelichting vermeld.