

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 De begrenzing van het plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Ligging van het plangebied	9
2.2 Toekomstige ontwikkeling van het plangebied	15
3 Toets uitwerkingsregels en wet-regelgeving	20
3.1 Wijzigingsregels	20
3.2 Beleidskader	21
3.3 Toetsing milieuaspecten	28
4 Opzet wijzigingsplan	41
4.1 Algemeen	41
4.2 Opzet van de regels	41
5 Economische paragraaf	42
6 Handhavingsparagraaf	43
7 Communicatieparagraaf	44
7.1 Zienswijzen ex art. 3.9 Wro	44
7.2 Vaststelling	44
Bijlage 1 Zienswijzennota	45
Bijlage 2 Collegebesluit	46



Separate bijlagen:

- 1) Toegesneden lijst van bedrijfstypen MAA;
- 2) Onderzoek leegstand ten behoeve van uitbreiding bedrijventerrein Bamford, Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu B.V., rapportnummer M167748.005/PSO, d.d. 29.06.2017;
- 3) Quickscan flora en fauna Bamford Beekerweg-Burgemeester Visschersstraat Ulestraten, NIPA Milieutechniek B.V., projectnummer 18075, d.d. 19.11.2020;
- 4) Stikstofdepositie inventarisatie Bamfordweg Ulestraten, NIPA Milieutechniek B.V., projectnummer 20143, d.d. 10.12.2020;
- 5) Bodemonderzoek depot en ondergrond ter plaatse van Bamford te Ulestraten, kenmerk E199466.002/GHA, d.d. 19.09.2019;
- 6) Verkennend bodem- en asbestonderzoek Burgemeester Visschersstraat/Beekerweg te Ulestraten (gemeente Meerssen), Aelmans ECO B.V., rapportnummer E190516.006/HWO, d.d. 30.01.2020;
- 7) Archeologisch bureauonderzoek bedrijventerrein Beekerweg 77-93, kadastraal perceel 4235 Ulestraten, gemeente Meerssen, SOB Research, rapportnummer 2729-2001 maart 2020;
- 8) Waterparagraaf Bamford B3756 te Ulestraten, Aelmans ECO B.V., rapportnummer E190308.004/ASA, d.d. 14.01.2021.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Beekerweg ong. te Ulestraten, kadastraal bekend gemeente Ulestraten, sectie B, nummers 4235 (ged.) en 3520 (ged.), is voornemens het westelijke gedeelte van het plangebied in te richten als bedrijfsterrein. De gronden worden te koop aangeboden en, afhankelijk van de vraag, verkaveld tot één of meerdere bedrijfsterreinen met bijbehorende bedrijfsbebouwing. Het oostelijke gedeelte het perceel wordt als groen ingericht en tevens gebruikt voor de realisatie van waterhuishoudkundige voorzieningen.

De gronden zijn thans juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Meerssen. In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'Agrarisch'. Het gebruik van de gronden als bedrijfsterrein is binnen deze bestemming niet toegestaan. In het bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het westelijke gedeelte van het plangebied kan worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein – Luchthaven' en het oostelijke gedeelte van het plangebied gewijzigd kan worden in de bestemming 'Groen'.

De gemeente Meerssen heeft principemedewerking toegezegd om middels de genoemde wijzigingsbevoegdheid het beoogde gebruik van de gronden mogelijk te maken. Hiertoe dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld. Dit wijzigingsplan ligt thans voor.

Opbouw van het wijzigingsplan

In het vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Meerssen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan het onderhavige plangebied deels worden bestemd tot 'Bedrijventerrein – Luchthaven' en deels tot 'Groen'. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt middels het vaststellen van een wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan ligt thans voor.

In een wijzigingsplan worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en de onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, die is verankerd in paragraaf 1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het voorliggende wijzigingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0938.WPUitbrBamford-VG01;
- regels: deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verbeelding is getekend op schaal 1:1.000. De regels bevatten de regelingen inzake de bebouwingsmogelijkheden en het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige opstellen. Bij het voorliggende wijzigingsplan wordt verwezen naar de bestaande juridische regelingen in het moederplan. Het wijzigingsplan gaat ten slotte vergezeld van een toelichting, waarin met name de toetsing aan de wijzigingsregels is beschreven.



1.2 De begrenzing van het plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Ulestraten, sectie B, nummers 4235 (ged.) en 3520 (ged.) en heeft een oppervlakte van 15.824 m². Het perceel is thans onbebouwd en in gebruik als grasveld en hondenlooppark. Op het onderstaande kaartje is het plangebied behorende bij het voorliggende wijzigingsplan middels een rode kleur weergegeven:

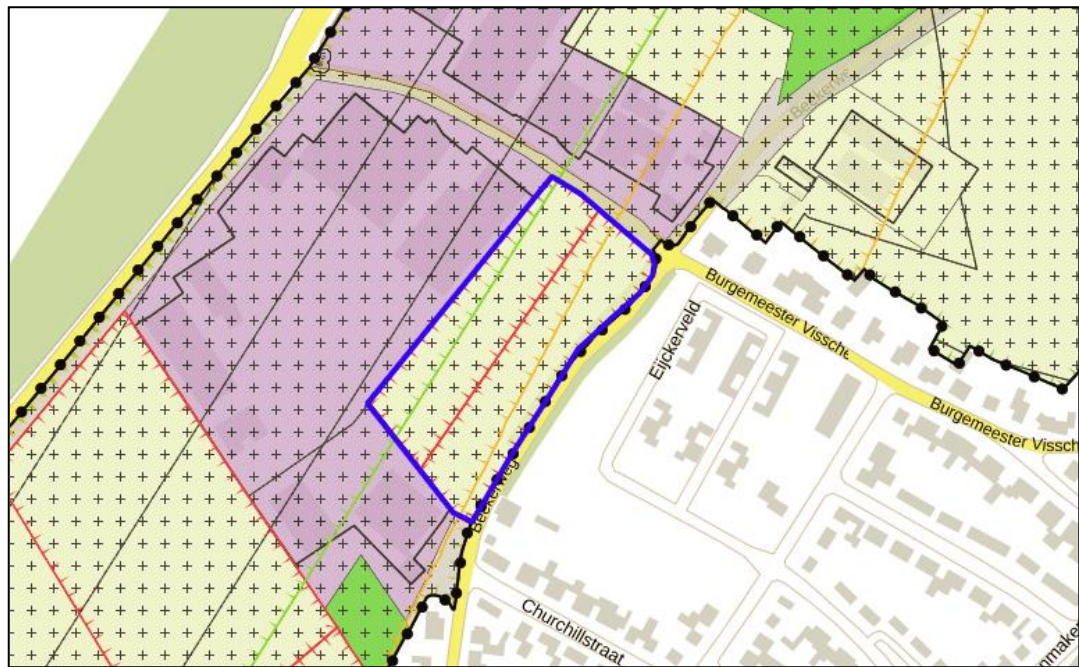


1.3 Vigerend bestemmingsplan

'Bestemmingsplan Buitengebied'

Het vigerende bestemmingsplan en tevens het moederplan voor de betreffende gronden is het 'Bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Meerssen (vastgesteld door de raad van de gemeente Meerssen d.d. 25.04.2013). Het plangebied is in dit bestemmingsplan aangewezen voor de bestemming 'Agrarisch'. Op het navolgende kaartje is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het voornoemde bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is op deze afbeelding middels een blauwe omlijning aangeduid:





Enkelbestemming 'Agrarisch'

Het gehele plangebied is bestemd tot 'Agrarisch'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de navolgende doeleinden:

- duurzaam agrarisch gebruik;
- kleinschalig agrarisch gebruik ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik in vorm van bijvoorbeeld schapen- en paardenweiden, siertuinen met inheemse beplanting, moestuinen en kruidentuinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig gebruik'; (*)
- bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast;
- de landschappelijke inpassing in de vorm van gebiedseigen groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie, zoals hagen, bomen en opgaande/afschermende beplanting, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – 1' tot en met 'specifieke vorm van groen – 24', een en ander overeenkomstig het landschapsplan zoals weergegeven in bijlage 15 bij de regels; (*)

met daaraan ondergeschikt:

- instandhouding en herontwikkeling van de oorspronkelijke landschapsstructuur;
- instandhouding en ontwikkeling van de landschappelijke openheid;
- ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
- extensief recreatief medegebruik.

(*) = deze genoemde aanduidingen zijn niet van toepassing op het onderhavige plangebied.

Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die nodig zijn ten behoeve van agrarisch gebruik, tot een hoogte van maximaal 1,50 meter.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Het volledige plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige



waardevolle elementen en/of terreinen, een en ander conform Archeologische Beleidskaart van de gemeente Meerssen.

Onderzoeksplicht

Het grootste gedeelte van het plangebied is op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Meerssen aangeduid als 'Waardecategorie 3'. Deze categorie betreft gronden met een zeer hoge trefkans. Wanneer binnen deze zone de bodem wordt geroerd tot een diepte van 0,50 meter buiten de bebouwde kom of 0,30 meter binnen de bebouwde kom, over een oppervlakte van 250 m² of meer, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Een klein gedeelte aan de oostrand van het plangebied is op de Archeologische Beleidskaart aangewezen als 'Waardecategorie 5'. Deze categorie betreft gronden met een middelhoge trefkans of met een lage trefkans met kans op een bijzondere dataset. Voor deze zone geldt dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord dieper dan 0,50 meter buiten de bebouwde kom of 0,40 meter binnen de bebouwde kom, over een oppervlakte van 1.000 m² of meer.

Dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselementen'

Het volledige plangebied is tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselementen'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond, een en ander zoals aangeduid op de kaart die als bijlagen 9, 10 en 11 bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn gevoegd.

Gebiedsaanduiding 'geluidzone-grote luchtvaart'

Het grootste gedeelte van het plangebied, behalve een strook aan de oostzijde van het plangebied, is voorzien van de gebiedsaanduiding 'geluidzone-grote luchtvaart'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding gelden de bepalingen uit het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart (BGGL).

Gebiedsaanduiding 'geluidzone-kleine luchtvaart'

Het volledige plangebied is voor van de gebiedsaanduiding 'geluidzone-kleine luchtvaart'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding gelden de bepalingen uit het Besluit Geluidsbelasting Kleine Luchtvaart (BGKL).

Gebiedsaanduiding 'milieuzone-bodembeschermingsgebied'

Het plangebied is volledig gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone-bodembeschermingsgebied'. Ter plaatse van deze aanduiding is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-luchtvaart'

Een strook aan de westzijde van het plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-luchtvaart'. Binnen deze gebiedsaanduiding is het verboden bouwen op te richten met een grotere bouwhoogte dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'. Voor het onderhavige plangebied bedraagt deze maximale bebouwingshoogte 40 meter boven N.A.P.. De aangegeven bouwhoogte in meters ten opzichte van N.A.P. mag evenmin overschreden worden door schoorstenen, dakkapellen, antennes, vlaggenmasten, opbouwen ten behoeve van lift- en luchtbehandelingsinstallaties, reclameborden of verlichting en dergelijke, alsmede door enig deel van windturbines.



Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'

Het westelijke deel van het onderhavige plangebied is voorzien van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'. Conform artikel 3.7.3 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn burgemeester en wethouders bevoegd ter plaatse van deze aanduiding de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein – Luchthaven', met dien verstande dat:

- a) uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3 als genoemd in de als bijlage 2 bij de regels gevoegde 'Toegesneden lijst van bedrijfstypen MAA' zijn toegestaan. Een en ander in afstemming op het omgevingstype van de woonomgeving waarop de Staten van bedrijfsactiviteiten zijn gericht;
- b) bedrijven in milieucategorie 4 uitsluitend zijn toegestaan na het verlenen van een omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders;
- c) het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 80%;
- d) de minimale en maximale bouwhoogte dient aan te sluiten op de in de aangrenzende bestemming 'Bedrijventerrein – Luchthaven' toegestane minimale en maximale bouwhoogten;
- e) parkeren ten behoeve van het bedrijf op eigen terrein dient te geschieden;
- f) uit onderzoek naar de gesteldheid van de bodem is gebleken dat er vanuit milieuhygiënisch opzicht geen belemmeringen aanwezig zijn. Voor zover uit dat onderzoek een verontreiniging naar voren komt, dienen de gronden te worden gesaneerd in overeenstemming met de saneringsaanpak zoals opgenomen in de Wet bodembescherming.

Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'

Het oostelijke gedeelte van het onderhavige plangebied is voorzien van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'. Conform artikel 3.7.4 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn burgemeester en wethouders bevoegd ter plaatse van deze aanduiding de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Groen'.

Wijzigingsplan

Middels vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden uit artikel 3.7.3 en 3.7.4 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hierbij dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals vastgelegd in deze artikelen en tevens hierboven beschreven.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit wijzigingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit eerste inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de ontwikkelingen die op de locatie gaan plaatsvinden afgezet tegen de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 worden deze ontwikkelingen getoetst aan de uitwerkingsregels uit het vigerende bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 handelt over de opbouw van de regels in dit wijzigingsplan. In hoofdstuk 5 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 6 bevat een handhavingsparagraaf. De toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 7; in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en tevens komt de zienswijzenbeantwoording aan de orde.



2 Planbeschrijving

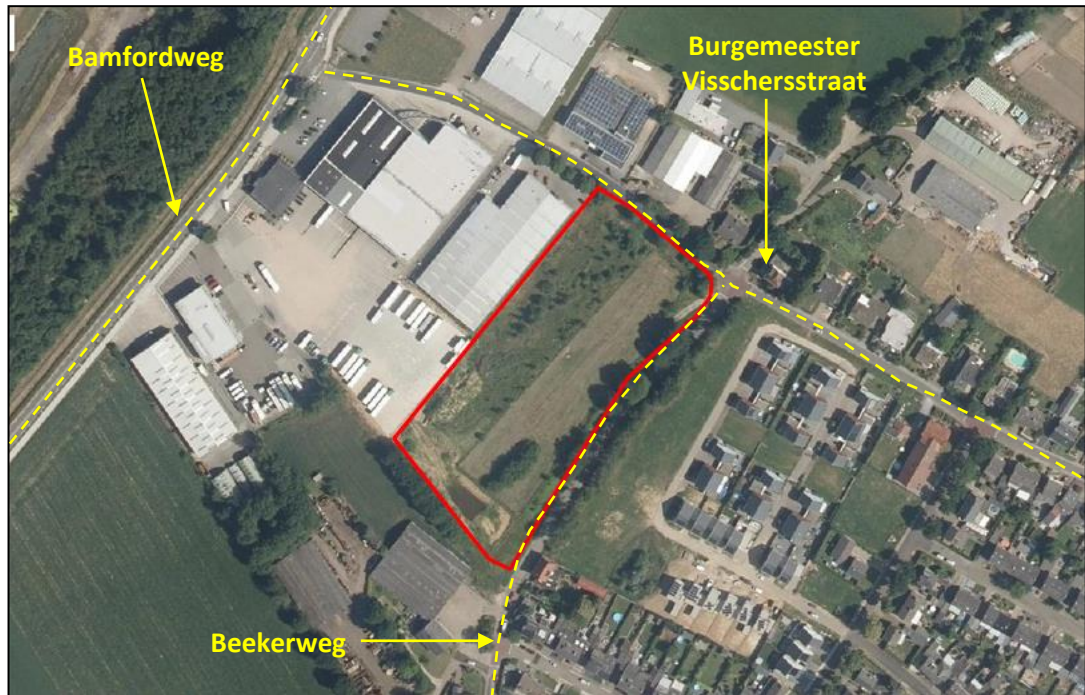
2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Ulestraten. Het plangebied is gelegen in het oostelijke deel van de gemeente Meerssen en is kadastraal bekend gemeente Ulestraten, sectie B, nummers 4235 (ged.) en 3520 (ged.). De gronden zijn thans in gebruik als grasveld en hondenlosloopgebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van 15.824 m². Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode omlijning weergegeven:



Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan de Beekerweg, die in zuidwestelijke richting uitloopt tot aan de westzijde van de kern Ulestraten. Ten noordoosten van het plangebied ligt de Burgemeester Visschersstraat, die vanaf de Bamfordweg in zuidoostelijke richting uitloopt tot aan de oostzijde van de kern Ulestraten. Direct ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Bamford. Verder ten noorden en tevens ten westen van het plangebied ligt het vliegveld Maastricht Aachen Airport. Ten oosten van het plangebied bevinden zich enkele agrarische percelen en ten zuiden van het plangebied ligt de kern Ulestraten.

Op de onderstaande luchtfoto zijn de genoemde wegen middels een gele stippellijn aangeduid. Het plangebied is wederom middels een rode omlijning aangeduid:



De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied en de omliggende wegen. De onderstaande afbeeldingen tonen de Beekerweg ter hoogte van het plangebied, in noordoostelijke en zuidwestelijke richting:



De Beekerweg in noordoostelijke richting





De Beekerweg in zuidwestelijke richting

De onderstaande afbeelding toont de Burgemeester Visschersstraat in westelijke richting. De foto is genomen ten oosten van het plangebied. Op de achtergrond is het plangebied aangeduid middels een rode pijl:



De Burgemeester Visschersstraat in westelijke richting



De onderstaande afbeelding toont de Burgemeester Visschersstraat in oostelijke richting:



De Burgemeester Visschersstraat in oostelijke richting

Het plangebied is thans in gebruik als hondenlosloopweide en grasveld. Het plangebied wordt momenteel ontsloten middels een inrit die uitkomt op de kruising Beekerweg-Burgemeester Visschersstraat. Op de onderstaande afbeelding is de toegang tot het plangebied weergegeven:



De toegang tot het plangebied, vanaf de kruising Beekerweg-Burgemeester Visschersstraat

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied in de huidige situatie:



Huidige situatie plangebied (1)



Huidige situatie plangebied (2)

De twee onderstaande afbeeldingen toont een aantal woningen dat ten oosten en ten zuiden van het plangebied is gelegen. De eerste foto toont het zicht vanuit het plangebied op de woning aan de Beekerweg 94, die in de huidige situatie recht tegenover de inrit van het plangebied is gelegen:



Inrit richting plangebied, gelegen tegenover de woning aan de Beekerweg 94

In de nieuwe situatie zal de toegangsweg richting het plangebied in westelijk richting worden verplaatst, waardoor overlast voor omwonenden zoveel mogelijk wordt beperkt. De onderstaande afbeelding toont de woningen aan het Eijckerveld, die ten zuidoosten van het plangebied, aan de overzijde van de Beekerweg, zijn gelegen:



De woningen gelegen aan het Eijckerveld, ten zuidoosten van het plangebied

2.2 Toekomstige ontwikkeling van het plangebied

2.2.1 Algemeen

De eigenaar van het plangebied is voornemens het perceel in zijn geheel of in gedeelten te verkopen als bedrijfsterrein. De toekomstige bebouwing die wordt gerealiseerd is afhankelijk van de vraag vanuit de markt. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – Luchthaven' is een bouwvlak opgenomen. Ter plaatse van het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage bedraagt 80%. Afhankelijk van de vraag vanuit de markt word(t)(en) op het perceel één groot bedrijfsgebouw of meerdere kleinere bedrijfsgebouwen gerealiseerd.

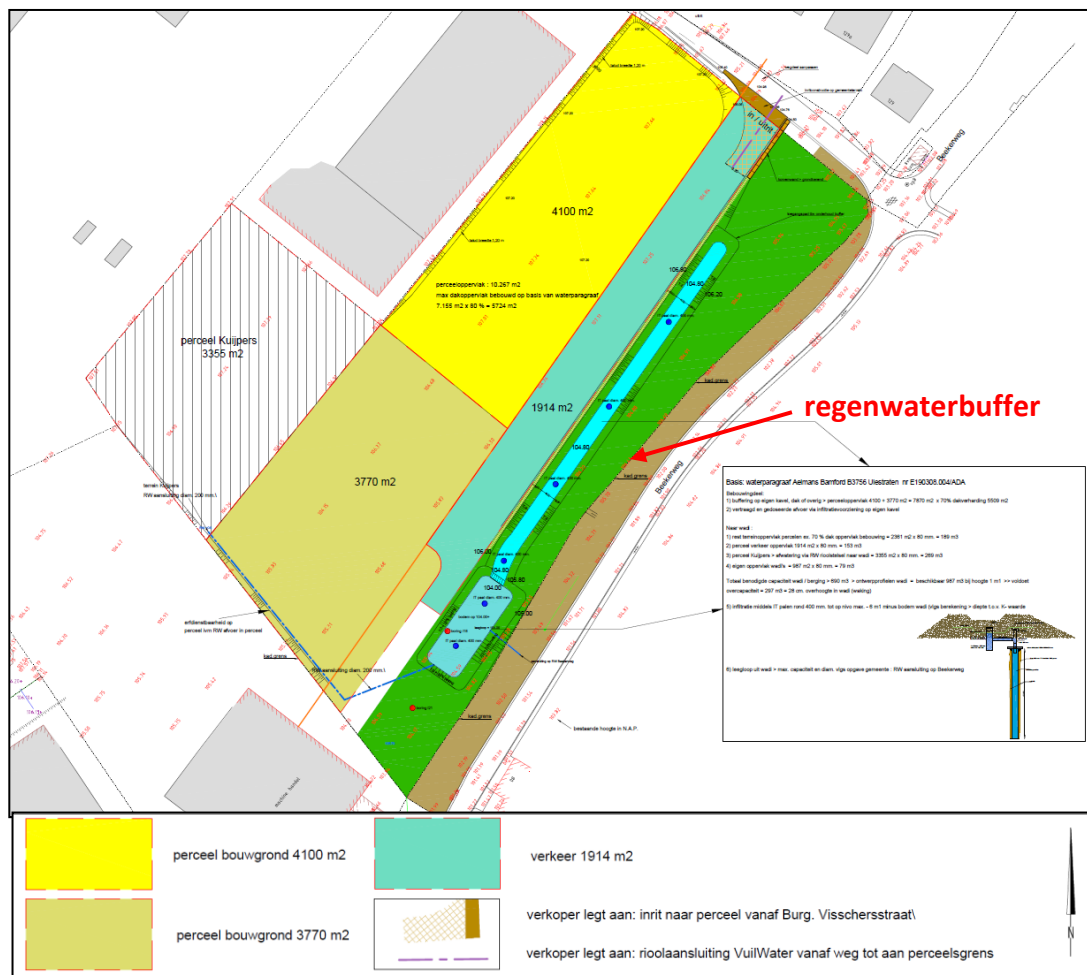
De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het voorliggende wijzigingsplan. Het bouwvlak is op deze afbeeldingen middels een gele omlijning aangeduid:



Voor het realiseren van de toekomstige bedrijfsgebouwen dient een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te worden verleend. De aanvraag van een dergelijke vergunning wordt door de gemeente onder andere getoetst aan het op dat moment geldende welstandsbeleid. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein geborgd.

Daarnaast is in de wijzigingsbevoegdheid die middels de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan wordt geëffectueerd, opgenomen dat uitsluitend bedrijven uit de milieucategorie 2 rechtstreeks zijn toegestaan. Bedrijven uit milieucategorieën 3 en 4 zijn uitsluitend toegestaan wanneer maatregelen worden getroffen waardoor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse kan worden gegarandeerd. Hiermee wordt voorkomen dat bedrijven zich kunnen vestigen die in onevenredige mate hinder veroorzaken richting de omgeving.

Op de onderstaande afbeelding is een indicatieve inrichtingstekening weergegeven van het plangebied. Op de gronden die tot 'Groen' worden bestemd wordt een regenwaterbuffer gerealiseerd. Deze waterbuffer is ontworpen op basis van de uitkomsten uit de waterparagraaf, waarvan de resultaten in paragraaf 3.3.6 van deze toelichting beknopt zijn beschreven.



Indicatieve inrichtingstekening plangebied



2.2.2 Aanleg regenwaterbuffer

In het zuidelijke gedeelte van het plangebied wordt een regenwaterbuffer met een capaciteit van 987 m³. Middels deze waterbuffer vindt infiltratie plaats van het regenwater afkomstig van de bebouwing en oppervlakteverharding die binnen het plangebied wordt gerealiseerd. Op de situatietekening op de voorgaande pagina is de regenwaterbuffer middels een rode pijl aangeduid.

2.2.3 Verkeer en parkeren

De ontwikkelaar van de gronden heeft overeenstemming bereikt met een bedrijf over de verkoop van de gronden. Het is daarom mogelijk in deze paragraaf 'Verkeer en parkeren' een situatie te beschrijven die is toegespitst op de feitelijke/toekomstige verkeerssituatie.

Verkeer

Verkeersbewegingen

Het genoemde bedrijf is een lokaal bedrijf en betreft een kleinschalige groothandel. Het bedrijf heeft zes personeelsleden in dienst die per auto van en naar de locatie komen. Dit komt neer op 12 verkeersbewegingen per dag (6 x heen- en terug bewegingen).

Uiteraard vindt ook bevoorrading van het bedrijf plaats. Dagelijks worden goederen aangeleverd bij het bedrijf. Dit betreffen dagelijks twee vrachtwagens en maximaal drie bestelauto's-/busjes. Dit komt neer op 4 verkeersbewegingen door vrachtverkeer per dag (2 x heen- en terug bewegingen) en 6 verkeersbewegingen door bestelauto's-/busjes per dag (3 x heen- en terug bewegingen).

Daarnaast worden dagelijks goederen uitgeleverd vanuit het bedrijf richting de klanten. Deze uitlevering van goederen vindt dagelijks plaats middels één vrachtwagen met oplegger. Dit komt neer op 2 verkeersbewegingen door vrachtverkeer per dag (1 x heen- en terug beweging).

In de onderstaande tabel is het totaal aantal verkeersbewegingen weergegeven:

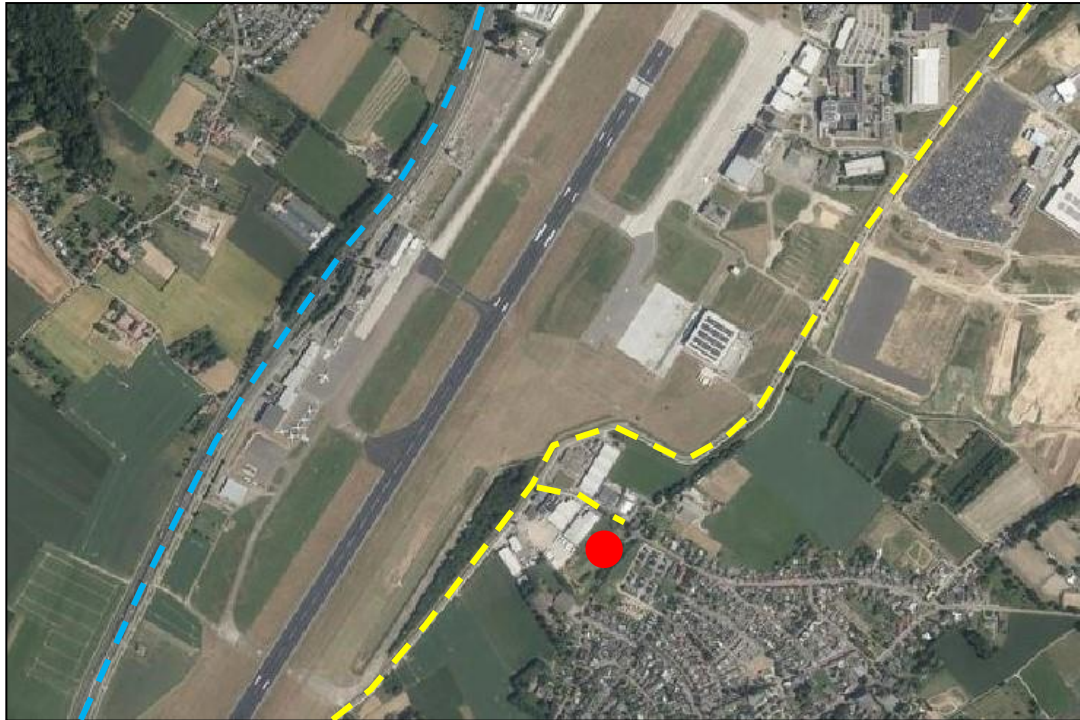
Soort verkeersbewegingen	Aantal verkeersbewegingen per dag
Personeel	12 verkeersbewegingen
Bevoorrading van het bedrijf	10 verkeersbewegingen (waarvan 4 verkeersbewegingen vrachtverkeer)
Uitlevering goederen	2 verkeersbewegingen (vrachtverkeer)
Totaal aantal verkeersbewegingen per dag	24 verkeersbewegingen (waarvan 6 verkeersbewegingen vrachtverkeer)

Routing verkeersbewegingen

Gezien de ligging en ontsluiting van het onderhavige plangebied, zullen de verkeersbewegingen van en naar het plangebied worden afgewikkeld via de Europalaan/Bamfordweg en de Burgemeester Visschersstraat. Deze routing, gelegen aan de noordzijde van het plangebied, is de enige logische routing – met name voor vrachterverkeer – omdat deze routing rechtstreeks aansluit op autosnelweg A2. Deze routing is ontworpen voor veel en zwaar (vracht-)verkeer. Bijkomend voordeel is dat de woonstraten van de kern Ulestraten worden gemedan, zodat hier geen overlast ontstaat door de verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Indien noodzakelijk, kan deze routing middels verkeersborden als verplichte routing worden aangegeven.

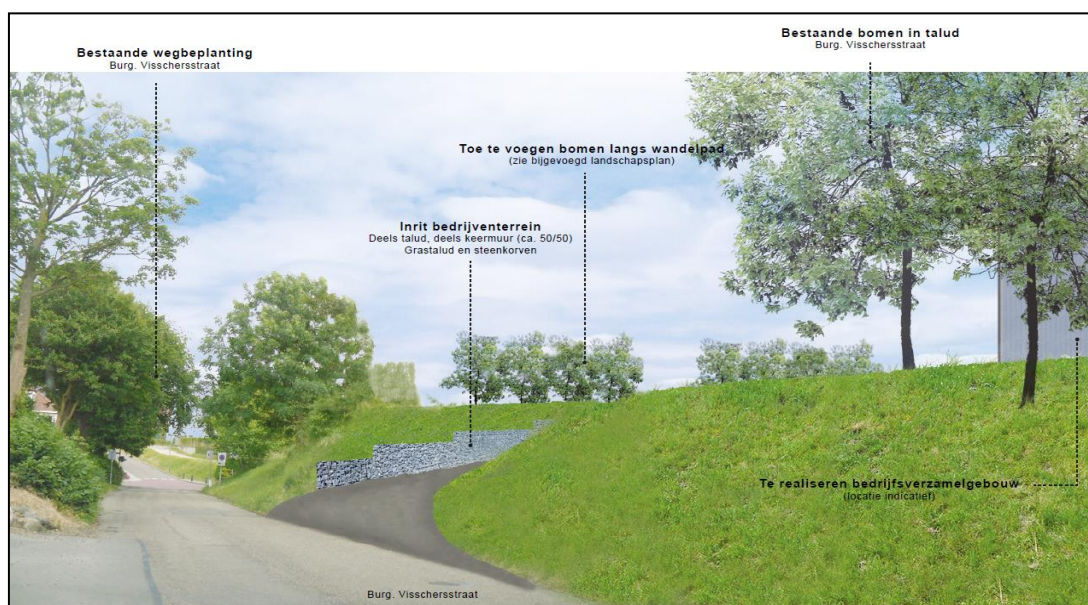


Op de onderstaande luchtfoto is deze routing middels een gele stippellijn weergegeven. De autosnelweg A2 is middels een blauwe stippellijn aangegeven en het plangebied is middels een rode stip weergegeven:



Luchtfoto routing verkeersbewegingen

Aan de noordzijde van het plangebied, aan de Burgemeester Visschersstraat, wordt een nieuwe inrit richting het plangebied aangelegd. Deze inrichting ligt circa 40 meter ten westen van de bestaande inrit. Deze inrit wordt verwijderd. Hiermee wordt verkeershinder voor de omliggende woonstraten ten oosten en ten zuiden van het plangebied voorkomen. De onderstaande afbeelding toont een 3D-impressie van de toekomstige inrit aan de Burgemeester Visschersstraat:



3D-impressie nieuwe inrit Burgemeester Visschersstraat



Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om een draaimogelijkheid voor verkeer te realiseren, zodat het verkeer niet op of aan de Beekerweg hoeft te keren en te draaien.

De verkeersbewegingen van en naar het plangebied vormen dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

Parkeren

De ontwikkeling van het plan leidt tot een beperkte toename van de parkeerbehoefte. Zoals in het voorgaande aangegeven, zijn bij het bedrijf zes personeelsleden in dienst die zich per auto van en naar het plangebied bewegen. Het overige aangetrokken verkeer naar het plangebied betreft verkeer voor laden- en lossen (bevoorrading en uitgaande goederen). Binnen het onderhavige plangebied is voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van minimaal zes parkeerplaatsen ten behoeve van personeel en tevens voldoende ruimte aanwezig voor laden en lossen.

Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.



3 Toets uitwerkingsregels en wet-regelgeving

3.1 Wijzigingsregels

3.1.1 Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 3.7.3 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn de wijzigingsregels opgenomen waaraan dient te worden voldaan bij het opstellen van het wijzigingsplan. De uitwerkingsregels luiden als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein – Luchthaven' zoals aangegeven in artikel 11 van de regels, met dien verstande dat:

- a) uitsluitend bedrijven in milieucategorie 2 en 3 als genoemd in de als Bijlage 2 bij deze regels gevoegde 'Toegesneden lijst van bedrijfstypen MAA' toegestaan. Een en ander in afstemming op het omgevingstype van de woonomgeving waarop de Staten van bedrijfsactiviteiten zijn gericht;*
- b) bedrijven in milieucategorie 4 uitsluitend zijn toegestaan na het verlenen van een omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders;*
- c) het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 80%;*
- d) de minimale en maximale bouwhoogte dient aan te sluiten op de in de aangrenzende bestemming 'Bedrijventerrein – Luchthaven' toegestane minimale en maximale bouwhoogten;*
- e) parkeren ten behoeve van het bedrijf op eigen terrein dient te geschieden;*
- f) uit onderzoek naar de gesteldheid van de bodem is gebleken dat er vanuit milieuhygiënisch opzicht geen belemmeringen aanwezig zijn. Voor zover uit dat onderzoek een verontreiniging naar voren komt, dienen de gronden te worden gesaneerd in overeenstemming met de saneringsaanpak zoals opgenomen in de Wet bodembescherming.*

De resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn beschreven in paragraaf 3.3.3 van deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan.

3.1.2 Toetsing aan wijzigingsregels

Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'

Bij gebruikmaking van de hierboven beschreven wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd onder a. tot en met f. In het onderstaande wordt per wijzigingsregel kort beschreven op welke wijze het wijzigingsplan voldoet aan de gestelde voorwaarden.

a) Uitsluitend bedrijven uit milieucategorieën 2 en 3

Vanwege de milieubelasting richting de aangrenzende woonomgeving is in de wijzigingsbevoegdheid vastgelegd dat – wanneer de bestemming van het perceel wordt gewijzigd in 'Bedrijventerrein – Luchthaven' – uitsluitend bedrijven uit de milieucategorieën 2 en 3 zijn toegestaan. Deze bedrijven hebben een beperkte milieubelasting richting de omgeving. De toegestane bedrijvigheid is vastgelegd in de 'Toegesneden lijst van bedrijfstypen MAA'. Deze lijst is als bijlage 2 bij de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Meerssen. Ter volledigheid is de lijst tevens als separate bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.



b) Bedrijven uit milieucategorie 4 uitsluitend na omgevingsvergunning

Het vestigen van een bedrijf uit milieucategorie 4 is uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders. Deze bepaling is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid, omdat bij een eventuele vestiging van een dergelijk bedrijf een belangenafweging dient plaats te vinden. Beschouwd dient te worden of een bedrijf uit milieucategorie 4 geen onevenredige hinder veroorzaakt voor de omgeving. Door deze bepaling is deze belangenafweging gewaarborgd. Daarnaast is in de regels van het voorliggende wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat het vestigen van bedrijven uit de milieucategorieën 3 en/of 4 uitsluitend is toegestaan indien maatregelen worden getroffen waardoor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse kan worden gegarandeerd.

c) Bebouwingspercentage maximaal 80%

Het maximum bebouwingspercentage van 80% is opgenomen in de regels behorende bij het voorliggende wijzigingsplan.

d) Minimale en maximale bouwhoogte

De minimale en maximale bouwhoogte van de toekomstige bebouwing is eveneens op de verbeelding opgenomen. Hierbij is aangesloten op de minimale en maximale bouwhoogte van de bebouwing direct ten noorden van het plangebied. De minimale en maximale bouwhoogte bedraagt 5 respectievelijk 10 meter.

e) Parkeren op eigen terrein

Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Het plangebied is, na de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan, bestemd tot 'Bedrijventerrein – Luchthaven' en 'Groen'. Binnen beide bestemmingen is het realiseren van parkeervoorzieningen rechtstreeks toegestaan. Er is voldoende ruimte aanwezig om het parkeren op eigen terrein te laten plaatsvinden.

f) Bodemonderzoek

De wijzigingsbevoegdheid kan tenslotte alleen geëffectueerd worden nadat uit een bodemonderzoek is gebleken dat ter plaatse geen sprake is van een bodemverontreiniging. Mocht uit het bodemonderzoek blijken dat er wél sprake is van een bodemverontreiniging, dan dient de bodem gesaneerd te worden conform de bepalingen uit de Wet bodembescherming.

De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn beschreven in paragraaf 3.2.4 van deze toelichting.

Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'

Aan de wijzigingsbevoegdheid waarmee ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd kan worden in de bestemming 'Groen', zijn geen voorwaarden verbonden.

3.2 Beleidskader

Bij het opstellen van een wijzigingsplan heeft in het moederplan reeds een ruimtelijke, milieukundige en beleidsmatige afweging plaatsgevonden inzake de ruimtelijke inpasbaarheid en toelaatbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Op basis van deze afweging is de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan opgenomen. Het is echter ook van belang een wijzigingsplan te toetsen aan het beleid zoals dit geldt ten tijde van de vaststelling van het wijzigingsplan. In het navolgende vindt deze toetsing plaats.



3.2.1 Europees- en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

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

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

Onderhavig plan

De beschrijving van de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura2000-gebieden en de invloed van de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied op het plangebied zelf en op de omliggende Natura2000-gebieden is opgenomen in paragraaf 3.3.2 van deze toelichting.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	- een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; - ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; - efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; - betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem; - het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidoverlast en externe veiligheidsrisico's, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; - ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische



	en natuurlijke kwaliteiten; - ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; - zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.
--	--

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is:

- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen;
- het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn opgenomen in het Barro. Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van ruimtelijke plannen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Er zijn voor wat betreft het plangebied van dit wijzigingsplan geen belangen uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan worden geschaad dan wel specifieke aandacht behoeven.

Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. Deze motiveringsplicht geldt niet alleen voor het bestemmingsplan maar tevens voor andere ruimtelijke besluiten. Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de



zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

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

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Onderhavig plan

Het voorliggende wijzigingsplan behelst een uitbreiding van het bedrijventerrein Bamford. De uitbreiding van een bedrijventerrein behelst een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In opdracht van de initiatiefnemer van het plan is door bureau Aelmans een onderzoek verricht naar de effecten van deze uitbreiding, met name voor wat betreft de leegstand van bedrijventerreinen elders. De resultaten van het onderzoek worden in subparagraaf 3.2.3 van deze toelichting beknopt beschreven.

De vergadering van het regionale Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie van 28 augustus 2019 heeft ingestemd met de in dit wijzigingsplan beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Bamford.

3.2.2 Provinciaal en regionaal beleid

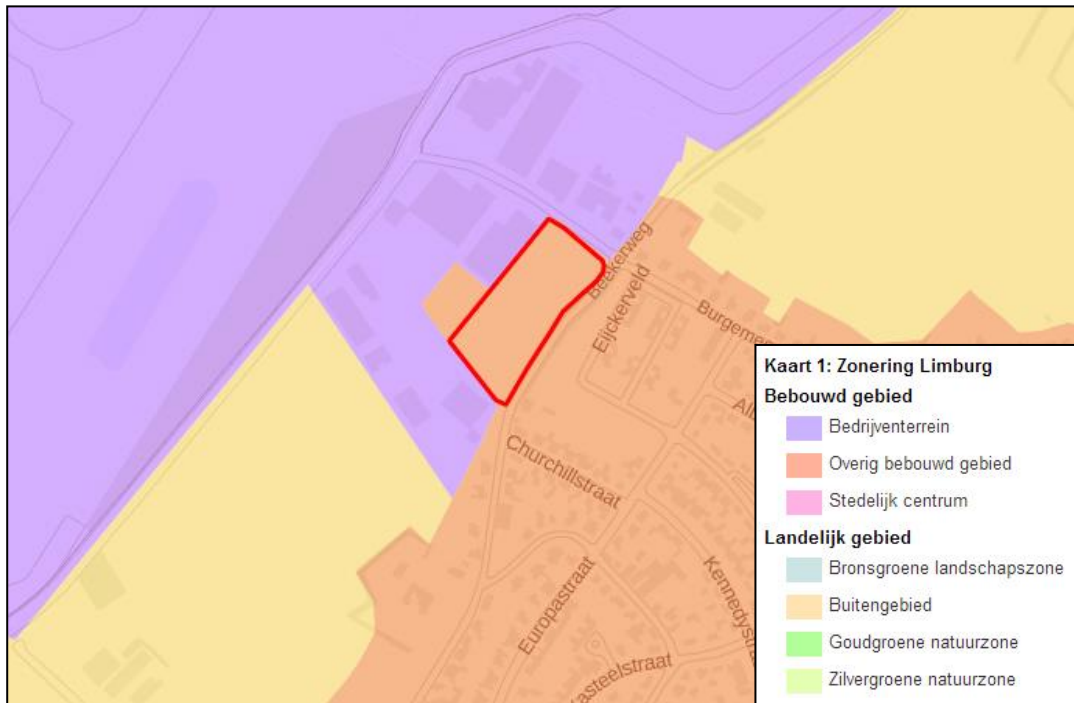
Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburg Agenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verwerving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. De belangrijkste uitdaging die in het POL2014 wordt gesteld is het maken van een omslag 'van kwantiteit naar kwaliteit'.



Onderhavig plan

Op de onderstaande uitsnede uit de Zoneringskaart van het POL2014 is de begrenzing van het plangebied geprojecteerd binnen de rode belijning. De projectlocatie is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied':



Uitsnede POL2014 'Zoneringskaart'

Zone 'Overig bebouwd gebied'

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Deze zone omvat de huidige situatie en ruimtelijke dimensie van de steden en de plattelandskernen. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in de zone 'overige bebouwd gebied' liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

Op de bij het POL2014 behorende 'Zoneringskaart' is het onderhavige plangebied nog ingedeeld in de zone 'Overig bebouwd gebied'. In het 'Bestemmingsplan Buitengebied' is echter middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, die wordt geëffectueerd middels de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan, bepaald dat de uitbreiding van het bedrijventerrein een gewenste ruimtelijke ontwikkeling betreft. De omliggende gronden zijn reeds aangewezen als zone 'Bedrijventerrein'.

Het POL2014 vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan



Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL)

In de Omgevingsverordening Limburg zijn bepalingen opgenomen die bij het opstellen van ruimtelijke plannen in acht moeten worden genomen. Hierin zijn zowel beleidsmatige uitgangspunten als gebiedsspecifieke aspecten opgenomen. Ten aanzien van het voorliggende plangebied zijn er vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 geen gebiedsspecifieke waarden opgenomen.

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL)

Door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten is de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg vastgesteld. De SVREZL is een gezamenlijke ruimtelijk-economische visie en handelingskader voor de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Limburg in de drie subregio's Maastricht-Heuvelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg. De werking van deze structuurvisie wordt geborgd in de provinciale verordening (de provinciale omgevingsverordening met ingang van de Omgevingswet). De provincie zal op basis van die verordening optreden tegen gemeenten die zich niet houden aan de beleidsafspraken uit de SVREZL.

Belangrijkste vraagstukken in de bedrijventerreinenmarkt

Bedrijventerreinen zijn aparte zone specifiek bestemd voor vestiging van bedrijven die, hoewel ze moeten beschouwd als bebouwd gebied, andere opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden hebben dan stedelijke gebieden. In Zuid-Limburg zijn er voldoende bedrijventerreinen beschikbaar om de komende jaren aan de vraag te voldoen. In sommige segmenten, zoals lokale gemengde terreinen, is er overaanbod, terwijl er in andere segmenten, zoals in de grootschalig logistiek, mogelijk tekorten zijn of in de toekomst kunnen ontstaan.

De leegstandsproblemen op bedrijventerreinen zijn substantieel minder groot dan bij kantoren en winkels. Bovendien neemt de totale behoefte aan bedrijventerreinen naar verwachting de komende jaren nog wat toe en groeien belangrijke clusters in Zuid-Limburg door, zoals in de automotive, chemie, logistiek en med-tech.

Visie bedrijventerreinenmarkt

De ambitie die in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014 is vastgelegd is gericht op een optimale benutting van bedrijventerreinen in regionaal verband, zonder toename van het huidig areaal aan bedrijventerreinen en harde plancapaciteit. Dit kan door regionaal afspraken te maken over kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad aan bedrijventerreinen. Belangrijkste uitgangspunten zijn:

- behoud van harde plancapaciteit (alle plannen die in vastgestelde bestemmingsplannen juridisch zijn vastgelegd);
- geen nieuwe bedrijventerreinen, inclusief het afschrijven van zachte plannen (plannen die niet in vastgestelde bestemmingsplannen zijn vastgelegd);
- logistiek en productie op goed ontsloten (trimodale) locaties;
- blijvende inzet op kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad;
- functiemenging of- wijziging alleen op stedelijke bedrijventerreinen.

Conclusie

De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Bamford, die door de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan wordt bewerkstelligd, lijkt op het eerste gezicht niet in overeenstemming met het beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL). Echter, vanwege de kleinschaligheid van de uitbreiding en de specifieke behoefte waarin met de uitbreiding wordt voorzien, is door bureau Aelmans een onderzoek verricht naar de mogelijke effecten van de uitbreiding. Het onderzoek spitst zich met name toe op de mogelijke leegstand die op bedrijventerreinen elders zou kunnen optreden. In de navolgende subparagraaf worden de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beknopt beschreven.



Onderzoek leegstand ten behoeve van uitbreiding bedrijventerrein Bamford, Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu B.V., rapportnummer M167748.005/PSO, d.d. 29.06.2017

Door bureau Aelmans (Ruimte, Omgeving en Milieu B.V.) is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Bamford. Door middel van het onderzoek is met name de leegstand op lokaal niveau in kaart gebracht. In het navolgende worden de belangrijkste conclusies kort beschreven. De volledige notitie van bureau Aelmans is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Conclusie

De ontwikkeling van een afronding en beperkte uitbreiding van bedrijventerrein Bamford lijkt zich op het eerste gezicht slecht te verdragen met de leegstand op bepaalde bedrijventerreinen in de regio. De cijfers geven echter slechts een beeld van wat op een bepaald moment wordt aangeboden of leeg/braak ligt. Van problematische leegstand hoeft echter geen sprake te zijn, omdat leegstand ook nodig is om de vastgoedmarkt goed te laten functioneren. Echt langdurige (problematische) leegstand komt niet of nauwelijks voor binnen het onderzochte gebied.

Als het aanbod aan bedrijfskavels op bedrijventerrein Aviation Valley wordt beschouwd, valt op dat de kavelmaat aanzienlijk verschilt met de te ontwikkelen uitbreiding/afronding van bedrijventerrein Bamford. Lokale ondernemers hebben immers behoefte aan relatief kleine kavels met een oppervlakte van circa 1.500 tot 2.000 m², terwijl het aanbod op Aviation Valley zich richt op een kavelomvang van circa 10 hectare. Dergelijke kavels zijn alleen interessant voor grote, internationaal opererende bedrijven.

Geconcludeerd wordt dan ook dat de beperkte uitbreiding van bedrijventerrein Bamford geen verstrend effect zal hebben op de markt voor bedrijfskavels of bedrijfslocaties.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Meerssen 2020

De gemeentelijke Toekomstvisie Meerssen 2020 is een herijking van de toekomstvisie uit 2004. De herijking van de toekomstvisie laat dan ook duidelijke keuzes zien. De Toekomstvisie heeft de volgende doelstellingen:

- een afgewogen en aansprekend antwoord geven op de vraag hoe de burgers van deze gemeente een prettig woon-, werk- en leefklimaat kan worden geboden;
- inspelen op de behoefte aan een samenhangend beleid op gemeentelijke aandachtsgebieden;
- antwoord geven op veranderingen en nieuwe ontwikkelingen in de samenleving;
- reageren op nationale vraagstukken en beleid van Rijk en provincie;
- zorgen dat de gemeente Meerssen bij de tijd blijft.

De gemeente Meerssen ambieert een woongemeente te zijn met een landelijk karakter. Deze kernwaarden zijn leidend in de visie van de gemeente op de integrale inrichting van haar fysieke, maatschappelijke en economische ruimte. De missie luidt als volgt: "Meerssen streeft naar een kwalitatieve versterking van het woon- en leefklimaat, respectievelijk van het landelijke karakter van de gemeente".

Uitgangspunt voor economische ontwikkelingen is het bewaren van een goed evenwicht tussen landschappelijke waarden en economische bedrijvigheid.

Onderhavig plan

Middels de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan wordt een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bamford juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. In het op 25 april 2013 vastgestelde 'Bestemmingsplan Buitengebied' is hiertoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De ruimtelijke en beleidsmatige afweging van de wenselijkheid van deze uitbreiding heeft hiermee destijds, middels de vaststelling van het 'Bestemmingsplan Buitengebied'



plaatsgevonden. Middels het in 2017 door Aelmans uitgevoerde onderzoek (*Onderzoek leegstand ten behoeve van uitbreiding bedrijventerrein Bamford*), zoals in de voorgaande paragraaf beschreven, is aangetoond dat er ook nu (ten tijde van het opstellen van het voorliggende wijzigingsplan) geen ruimtelijke en/of beleidsmatige bezwaren zijn om het bedrijventerrein uit te breiden.

Het voorliggende wijzigingsplan is derhalve in overeenstemming met de Toekomstvisie Meerssen 2020.

3.3 Toetsing milieuaspecten

3.3.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wet geluidhinder (Wgh)

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Plangebied

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet niet in het mogelijk maken van een geluidgevoelige bestemming of functie. De wettelijke bepalingen zoals opgenomen in de Wet geluidhinder zijn derhalve niet van toepassing op het plan. Een toetsing van de aspecten spoorweglawaai, industrielawaai en wegverkeerslawaai kan derhalve achterwege blijven.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft met name te maken met de uitstraling van de toekomstige bedrijvigheid die zich binnen het plangebied zal ontwikkelen richting de omliggende woningen, dan wel de omgekeerde werking, waarbij de omliggende woningen een belemmering kunnen vormen voor de bedrijfsactiviteiten binnen het onderhavige plangebied.

Middels de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan wordt de vestiging van bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 rechtstreeks mogelijk gemaakt. Voor bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 hebben geldt, voor wat betreft het aspect geluid, een richtafstand van 30 meter tot geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen). De dichtstbij gelegen woningen betreft de woning aan de Burgemeester Visschersstraat 129 (gelegen op een afstand van circa 34 meter ten noorden van de toekomstige bestemming 'Bedrijventerrein – Luchthaven') en de woning aan de Beekerweg 80 (gelegen op een afstand van circa 51 meter ten zuiden van de toekomstige bestemming 'Bedrijventerrein – Luchthaven'). De woning aan de Burgemeester Visschersstraat 129 is bestemd tot 'Bedrijventerrein' en betreft een bedrijfswoning. De woning aan de Beekerweg 80 is bestemd tot 'Wonen' en betreft een reguliere woning.

Er wordt voldaan aan de richtafstand. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan.



3.3.2 Ecologie

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

Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Plangebied

Ter voorbereiding op de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan is door bureau NIPA Milieutechniek B.V. een quickscan flora en fauna en een AERIUS-stikstofberekening uitgevoerd. In het onderstaande worden de conclusies en aanbevelingen die uit beide onderzoeken naar voren zijn gekomen beschreven.

Quickscan flora en fauna

Quickscan flora en fauna Bamford Beekerweg-Burgemeester Visschersstraat Ulestraten, NIPA Milieutechniek B.V., projectnummer 18075, d.d. 19.11.2020

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van het plangebied op de hoek van de Beekerweg en de Burgemeester Visschersstraat te Ulestraten zijn negatieve effecten op beschermde soorten niet geheel uit te sluiten:

- ter plaatse van de houtopslag van berken is het voorkomen van de hazelworm niet geheel uit te sluiten. Werkzaamheden dienen ter plaatse bij voorkeur in de vrijstellingsperiode van juli – september uitgevoerd te worden, buiten de vrijstellingsperiode is aanvullend onderzoek noodzakelijk;
- oude/verlaten vogelnesten zijn bij de quickscan in de houtopslag niet waargenomen. Niet uit te sluiten valt dat deze na het locatiebezoek zijn gebouwd. Voorafgaande aan de werkzaamheden dient een aanvullende schouw plaats te vinden om uit te sluiten dat met de werkzaamheden broedvogels verstoord worden. Werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 april – 15 juli) heeft echter de voorkeur;
- de grote leeuwenklauw en de wolfskers zijn binnen het plangebied niet uit te sluiten, hiervoor dient in de groei-/bloeiperiode een aanvullende terreininspectie uitgevoerd te worden;
- de steenmarter is op het westelijk terreindeel niet geheel uit te sluiten. De werkzaamheden ter plaatse dienen derhalve bij voorkeur in de vrijstellingsperiode van 15 augustus tot 1 maart uitgevoerd te worden. Buiten de vrijstellingsperiode is een aanvullend ecologisch onderzoek nodig;
- de buffervijver is mogelijk geschikt als leefgebied of voortplantingshabitat voor de rugstreeppad en de alpenwatersalamander. Voorafgaande aan de vergraving van de buffervijver wordt derhalve aanbevolen een nader onderzoek conform soorteninventarisatieprotocollen in het kader van de Wet natuurbescherming Netwerk Groene Bureaus uit te voeren naar het voorkomen van de Alpenwatersalamander en de rugstreeppad;
- bij graafwerkzaamheden dient plasvorming en langdurige aanwezigheid van zandhopen voorkomen te worden in verband met de kans dat de rugstreeppad zich op de locatie kan vestigen. Plasvorming kan voorkomen worden door de bodem te frezen of ploegen zodat hemelwater de grond in kan trekken.

Voor andere diersoorten worden geen negatieve effecten verwacht, hiervoor bestaat geen risico voor een overtreding van de Wet natuurbescherming.



De retentievijver zal insecten aantrekken en daarmee tevens vleermuizen, kleinere zoogdieren en vogels. Ook voor de das zal de buffervijver een positief effect kunnen hebben. Extensief beheer zal een positief effect hebben op de biodiversiteit en zal kansen bieden voor diverse (beschermde) soorten. Indien de buffervijver van een onderafdichting wordt voorzien, kan voorkomen worden dat deze bij aanhoudende droogte droog komt te staan, waardoor de buffervijver geschikt wordt voor amfibieën zoals de Alpensalamander.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan. Het onderzoeksrapport van NIPA Milieutechniek B.V. is als separate bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

AERIUS-stikstofberekening

Stikstofdepositie inventarisatie Bamfordweg Ulestraten, NIPA Milieutechniek B.V., projectnummer 20143, d.d. 10.12.2020

Conclusies en opmerkingen

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie van beide fases (bouwphase en gebruiksfase) niet meer bedraagt dan 0,00 mol N/ha/jaar. Het plan zal geen significante effecten veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura2000-gebieden. Naar aanleiding van de voortoets kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten. Het uitvoeren van nader onderzoek in de vorm van een passende beoordeling is niet noodzakelijk. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Het onderzoeksrapport van NIPA Milieutechniek B.V. is als separate bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

3.3.3 Bodem

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

Plangebied

Ter voorbereiding op de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan zijn door bureau Aelmans ECO B.V. twee onderzoeken uitgevoerd: een indicatief bodemonderzoek ter plaatse van het gronddepot dat zich binnen het plangebied bevindt en een verkennend bodem- en asbestonderzoek voor het volledige plangebied. In deze paragraaf worden de resultaten die uit beide onderzoeken naar voren zijn gekomen beschreven.

Indicatief bodemonderzoek ter plaatse van het gronddepot

Door Aelmans Eco B.V. is een indicatie bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn het aanwezige gronddepot en de ondergrond van het plangebied onderzocht. Hiertoe is een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd.

Van het depot zijn 50 grepen genomen en aan de voet van het depot zijn twintig boringen tot 0,5 m-mv geplaatst. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.



Bodemonderzoek depot en ondergrond ter plaatse van Bamford te Ulestraten, kenmerk E199466.002/GHA, d.d. 19.09.2019

Resultaten en conclusie

Depot

Uit de analyseresultaten van het depot (monster 1) blijkt dat de concentraties PFOA lineair en PFOS lineair de grenswaarden voor klasse AW2000 grond overschrijden, doch niet voor de klasse Wonen. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan het depot als klasse Wonen grond bestempeld worden.

Ondergrond (ontvangende bodem)

De grond alwaar het depot is opgeslagen is analytisch onderzoek in monster 2. Uit de analyseresultaten blijkt dat de concentraties cadmium, PFOA lineair en PFOS lineair de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden, doch niet de maximale waarde voor de klasse Wonen. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ontvangende bodem als klasse Wonen grond bestempeld worden.

Resumé

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen en/of beperkingen verbonden zijn aan de tijdelijke opslag van het depot grond (en het verlenen van de omgevingsvergunning). De kwaliteit van het depot is hetzelfde als de ontvangende bodem, daarbij komt ook nog dat de individuele concentraties van de ontvangende bodem iets hoger zijn dan het depot. Hierdoor wordt ook voldaan aan het stand-still principe.

Het onderzoeksrapport van Aelmans Eco B.V. is als separate bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Verkennd bodem- en asbestonderzoek

Ter voorbereiding op de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan is door Aelmans ECO B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. In het navolgende worden de conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Verkennd bodem- en asbestonderzoek Burgemeester Visschersstraat/Beekerweg te Ulestraten (gemeente Meerssen), Aelmans ECO B.V., rapportnummer E190516.006/HWO, d.d. 30.01.2020

Conclusies en aanbevelingen

Algemeen

Aelmans ECO B.V. heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht ter plaatse van het braakliggend perceel. Ter plaatse van onderhavig terrein zijn een 24-tal boringen geplaatst.

De boven- en ondergrond is analytisch onderzocht in een viertal grondmengmonsters. Voornoemde grondmengmonsters zijn tevens onderzocht op PFAS.

Bovengrond

De bovengrond is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 1 en 2. Uit de analyseresultaten van beide grondmengmonsters blijkt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde overschrijden. Uit het aanvullend PFAS-onderzoek blijkt dat geen van de onderzochte parameters de detectiegrenzen overschrijden. Op basis van voornoemde bevindingen kan de bovengrond op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit als klasse AW2000 grond worden gekwalificeerd.

Ondergrond

De ondergrond is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 3 en 4. Uit de analyseresultaten van beide grondmengmonsters blijkt dat geen van de onderzochte parameters de



achtergrondwaarde overschrijden. Uit het aanvullend PFAS-onderzoek blijkt dat geen van de onderzochte parameters de detectiegrenzen overschrijden. Op basis van voornoemde bevindingen kan de bovengrond op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit als klasse AW2000 grond worden gekwalificeerd.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht. Op basis van vorenstaande kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Toetsing hypothese

De hypothese “onverdacht” wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. De hypothese “verdacht” met betrekking tot PFAS kan worden verworpen.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen verbonden zijn ten aanzien van de voorgenomen werkzaamheden en bouwplannen ter plaatse van onderhavig perceel.

Veiligheidsklasse

Vanwege het feit dat in de grond gewerkt zal worden, is middels de berekeningstechniek vanuit de CROW-publicatie 400 de veiligheidsklasse bepaald. Hiertoe dient men de veiligheidsaspecten met betrekking tot het werken in verontreinigde grond in acht te nemen.

CROW, publicatie 400

Daar de gemeten waarden lager zijn dan de 75% SRC-arbo waarden, is er geen specifieke veiligheidsklasse van toepassing. Dit betekent dat er geen maatregelen hoeven te worden getroffen, anders dan de basishygiënische maatregelen.

Het onderzoeksrapport van Aelmans ECO B.V. is als separate bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

3.3.4 Archeologie en cultuurhistorie

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

Plangebied

In het ter plaatse vigerende ‘Bestemmingsplan Buitengebied’ is het onderhavige plangebied volledig gelegen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Aan het plangebied is de waardecategorie 3 toegekend. Dit betekent dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden



voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,30 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 250 m² of meer.

Ter voorbereiding op de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan is door bureau SOB Research een archeologisch bureauonderzoek verricht. In het onderstaande worden de resultaten die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Archeologisch bureauonderzoek bedrijventerrein Beekerweg 77-93, kadastraal perceel 4235 Ulestraten, gemeente Meerssen, SOB Research, rapportnummer 2729-2001 maart 2020

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Inleiding

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanwijziging en vergunningprocedure voor de realisatie van een nieuw bedrijventerrein ter plaatse van de Beekerweg 77-93 te Ulestraten (gemeente Meerssen). Het bureauonderzoek betreft een actualisatie van het door SOB Research in 2007 uitgevoerde bureau- en booronderzoek. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1,4 hectare.

De belangrijkste voorziene bodemverstoringen betreffen de graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de bouwputten voor de nieuwe, op staal te funderen bedrijfsbebouwing (met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 0,57 hectare), tot op een diepte van circa 1 meter beneden het maaiveld / 106.0-106.5 +NAP. Daarnaast zal een wadi (en een aansluitende ontwateringsgreppel) worden aangelegd met een oppervlakte van circa 0,13 hectare en met een diepte tot circa 1,0-2,6 m-mv (104 meter +NAP), waaronder drie infiltratiebuizen zullen worden aangebracht met een diameter van 0,5 meter, tot een diepte van 6 meter beneden de bodem van de wadi. Er zal ook een leidingstrook worden aangelegd, waarbij de sleuf voor de kabels en leidingen (waaronder de hoofdriolering) zal worden aangelegd tot een diepte van circa 1,0-1,5 m-mv. Tevens zal een nieuwe toegangsweg worden aangelegd met een breedte van circa 8 meter. De fundering daarvan zal worden aangebracht tot een diepte van circa 0,5 m-mv, behalve ter plaatse van de aansluiting met de Burgemeester Visscherstraat waar diepere bodemverstoringen worden voorzien.

Op de kaart van het vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied' wordt ter plaatse van het plangebied een zone weergegeven met een archeologische dubbelbestemming (Waarde – Archeologie). Voor een dergelijke zone geldt op basis van artikel 32 van de bestemmingsplanregels een onderzoeksplicht wanneer daar in het kader van een bestemmingswijziging of de aanvraag van een omgevingsvergunning bodemverstoringen worden voorzien met een oppervlakte van meer dan 250 m² en met een diepte van meer dan 0,3 m-mv. In het kader van de vergunningprocedure voor de planontwikkeling moest dan ook een Archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (IVO-Overig) worden uitgevoerd, als eerste stap in de Archeologische Monumentenzorgcyclus.

In 2007 is ten behoeve van het Plangebied Bedrijventerrein Bamfordweg door SOB Research een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Het terrein van het huidige plangebied Beekerweg 77-93, kadastraal perceel 4235, maakte destijds deel uit van het Plangebied Bedrijventerrein Bamfordweg. Het in 2007 uitgevoerde veldonderzoek bestond uit een booronderzoek en een oppervlaktekartering. Op basis van de uit het onderzoek verkregen gegevens werd geconcludeerd dat archeologische resten al direct beneden de bouwvoor in de top van de lössafzettingen aanwezig kunnen zijn en dat er een grote kans bestond dat bij de planrealisatie archeologische resten zouden kunnen worden aangetast.

Er is dan ook geadviseerd om ter plaatse van het plangebied een waarderend archeologisch onderzoek in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) te doen uitvoeren. Dit advies is destijds overgenomen door de gemeente Meerssen en vervolgens is een Programma van Eisen voor het proefsleuvenonderzoek opgesteld, dat door de



gemeente Meerssen is goedgekeurd en vastgesteld. Omdat de planontwikkeling daarna stil is komen te liggen is dit proefsleuvenonderzoek tot op heden nog niet uitgevoerd.

Conclusies en archeologisch verwachtingsmodel

Op basis van het Archeologisch Bureauonderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. ter plaatse van het plangebied is een intacte bodemopbouw aanwezig met een rubrecente ophooglaag/verstoorde bouwvoor, op (löss-)afzettingen van de Formatie van Bostel, Laagpakket van Schimmert (een A-horizont, al dan niet op een E-horizont, op een Bt-horizont, op een C-horizont). Dit betreft een zone met Radebrikgronden, die is gelegen op de flank van een terras en ten noorden van het ter plaatse van de Beekerweg gelegen droogdal.

Het maaiveld ter plaatse van het plangebied loopt af van west naar oost en van noord naar zuid. Ter plaatse van het noordwestelijke deel van het plangebied, de zone waar de bedrijfsbebouwing zal worden gerealiseerd, loopt het maaiveld van noordoost naar zuidwest af van 107,8 naar 106,0 meter +NAP. Ter plaatse van het zuidoostelijke deel van het plangebied, waar de toegangsweg en de wadi zullen worden aangelegd, loopt het maaiveld van noordoost naar zuidwest af van 106,0 naar 104,9 meter +NAP.

Rekening houdend met het feit dat in 2010 het grootste deel van het terrein met circa 0,1-0,3 meter grond is opgehoogd en dat er daarvoor ook een ploeglaag aanwezig is geweest met een dikte van circa 0,25-0,35 meter, kan worden geconcludeerd dat archeologische resten uit alle perioden, maar in het bijzonder uit het Vroeg Neolithicum, kunnen worden verwacht op en in de top van de lössafzettingen van het Laagpakket van Schimmert, op een diepte van circa 0,3-0,6 m-mv.

2. op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Meerssen wordt ter plaatse van het plangebied een zone met een zeer hoge trefkans voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische waarden weergegeven. Onder Catalogus nr. 45 wordt beschreven: "dit gebied betreft een deel van een bandkeramische nederzetting waar in 2009 en 2010 bij oppervlaktekarteringen door Jim Pepels diverse vondsten zijn gedaan die toegeschreven kunnen worden aan de periode van de Bandkeramiek (Vroeg Neolithicum). Het vondstmateriaal kenmerkt zich door een grote hoeveelheid vuursteen, maar ook door (versierd) aardewerk en steenmateriaal waaronder een dissel. Mogelijk is ook een Mesolithische component aanwezig.
3. In deze regio zijn tot nu toe archeologische resten aangetroffen uit alle perioden van het Midden Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Op basis van de resultaten van het in 2007 door SOB Research uitgevoerde bureau- en booronderzoek, de vondsten die in 2010 door de heer J. Pepels zijn gedaan en het geactualiseerde Archeologisch Bureauonderzoek, moet worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied in ieder geval archeologische vondsten, maar waarschijnlijk ook sporen, van de Bandkeramische Cultuur uit het Vroeg Neolithicum aanwezig zijn direct beneden de opgebrachte bovenlaag/ploegvoor, op en in de top van de lössafzettingen (de B-horizont). Daarnaast zouden op en in de top van de Bt-horizont sporen en/of vondsten uit alle perioden van het Laat Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen aanwezig kunnen zijn. Mogelijke sporen en structuren, gerelateerd aan nederzettingsterreinen, kunnen bestaan uit ophoogpakketten, leeflagen, grondsporen, waterputten, afvalkuilen, greppels, sloten, resten van huisplattegronden, grafvelden, enz.

Wel moet rekening worden gehouden met een verregaande verwerking van de aanwezige sporen (door de verbruining van de bodem). Als gevolg van deze verwerking zouden sporen



met een geringe concentratie organisch materiaal en/of verbrand organisch materiaal kunnen zijn aangetast en/of minder duidelijk herkenbaar kunnen zijn.

4. De niveaus waarin archeologische resten worden verwacht zullen in ieder geval worden verstoord ter plaatse van de wadi, de ontwateringgreppel, de sleuf voor de kabels en leidingen en de oprit van de nieuwe toegangsweg vanaf de Burgemeester Visschersstraat. Ter plaatse van de bouwkavels en het grootste deel van de toegangsweg zou een verstoring van deze niveaus kunnen worden vermeden door het ophogen van het bestaande maaiveld.

Aanbevelingen

Op basis van het uitgevoerde Archeologisch Bureauonderzoek en booronderzoek (IVO-Overig) moet worden geconcludeerd dat de voorgenomen planrealisatie ter plaatse van delen van het plangebied zal leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten.

Teneinde de aanwezige resten van de Bandkeramische Cultuur (en mogelijk andere aanwezige archeologische resten) zoveel mogelijk voor aantasting te behoeden en te beschermen wordt, op basis van het uitgangspunt van behoud 'in situ', geadviseerd om bij alle graafwerkzaamheden de ontgravingen te beperken tot een maximale diepte van 0,3 meter beneden de huidige maaiveldhoogte. Om dit te kunnen realiseren zal het terrein moeten worden opgehoogd. Met name ter plaatse van een deel van de toegangsweg en een deel van de bouwkavels zal er mogelijk tot een hoger niveau moeten worden opgehoogd dan nu al is voorgenomen.

Voor de delen van het plangebied waar een aantasting van de archeologisch relevante niveaus onvermijdelijk is, zoals in ieder geval ter plaatse van de wadi, de ontwateringsgreppel, de sleuf voor de kabels en leidingen en de oprit van de nieuwe toegangsweg het geval zal zijn, wordt geadviseerd om de civieltechnische graagwerkzaamheden uit te doen voeren als een Archeologische Opgraving, variant Archeologische Begeleiding.

Voor het vervolgonderzoek zal een Programma van Eisen (PvE) moeten worden opgesteld dat voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek moet zijn goedgekeurd door de gemeente Meerssen. In dat PvE kan tevens nader worden uitgewerkt hoe de civieltechnische werkzaamheden en het archeologisch onderzoek zo efficiënt mogelijk op elkaar kunnen worden afgestemd.

3.3.5 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG-publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). Een gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden. De publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet voor een locatie in te vullen.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn voor vier milieuaspecten richtafstanden opgenomen, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. In het navolgende worden deze aspecten kort uiteengezet.



Plangebied

Middels de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan wordt binnen het onderhavige plangebied de vestiging van bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 rechtstreeks mogelijk gemaakt. Bedrijven van milieucategorie 3 en/of 4 zijn uitsluitend toegestaan indien maatregelen worden getroffen waardoor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse gegarandeerd kan worden.

Geluid

Voor bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 hebben geldt, voor wat betreft het aspect geluid, een richtafstand van maximaal 30 meter tot geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen). De dichtstbij gelegen woningen betreft de woning aan de Burgemeester Visschersstraat 129 (gelegen op een afstand van circa 34 meter ten noorden van de toekomstige bestemming 'Bedrijventerrein – Luchthaven') en de woning aan de Beekerweg 80 (gelegen op een afstand van circa 51 meter ten zuiden van de toekomstige bestemming 'Bedrijventerrein – Luchthaven'). De woning aan de Burgemeester Visschersstraat 129 is bestemd tot 'Bedrijventerrein' en betreft een bedrijfswoning. De woning aan de Beekerweg 80 is bestemd tot 'Wonen' en betreft een reguliere woning.

Er wordt voldaan aan de richtafstand voor wat betreft het aspect geluid.

Geur, stof en gevaar

Voor de aspecten geur, stof en gevaar geldt, evenals voor het aspect geluid, een richtafstand van maximaal 30 meter tot gevoelige functies, zoals woningen. Zoals in het bovenstaande reeds aangegeven, zijn de dichtstbij gesitueerde gevoelige functies gelegen op een afstand van circa 34 meter (woning aan de Burgemeester Visschersstraat 129) respectievelijk circa 51 meter (woning Beekerweg 80).

Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor wat betreft de aspecten geur, stof en gevaar.

3.3.6 Water

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

De gemeente Meerssen valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Conform het stroomschema van het Waterschap Limburg dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het Watertoetsloket.

Centraal staat dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (het hemelwater dient 100% te worden afgekoppeld van het rioolstelsel). De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;



- voor schoon oppervlaktewater is het sanering of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfiltreerd kan worden, mag vertraagd worden geloozd op oppervlaktewater. Voor de dimensionering van voorzieningen dient te worden uitgegaan van een bui van 80 mm in 2 uur. De voorzieningen dienen binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende gebeurtenis.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Legger

Op de legger van Waterschap Limburg is aangegeven welke waterinfrastructuur in beheer is van het waterschap. Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, hét instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten die samen onder meer aangeeft waar de primaire en secundaire watergangen zijn gelegen en welke gebods- en verbodsbepalingen daarvoor gelden. Ook geeft de legger aan wie waarvoor onderhoudsplichtig is. Ten aanzien van het voorliggende plangebied zijn er geen belangen vanuit de legger van het Waterschap Limburg.

Keur

De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Ook kent de Keur gebods- en verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of om watergangen, dijken en lijnvormige elementen. Bij alle werkzaamheden of activiteiten in en om water of dijken dient de Keur te worden geraadpleegd.

Plangebied

Ter voorbereiding op de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan is door bureau Aelmans ECO B.V. een waterparagraaf opgesteld. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies uit de waterparagraaf beschreven.

Waterparagraaf

Waterparagraaf Bamford B3756 te Ulestraten, Aelmans ECO B.V., rapportnummer E190308.004/ASA, d.d. 14.01.2021

Conclusies en aanbevelingen

Het doel van de waterparagraaf is het geven van een toelichting op de van toepassing zijnde wateraspecten, in relatie tot de beoogde planontwikkeling ter plekke van het perceel Bamford B3756 te Ulestraten. Het hoofddoel van de waterparagraaf is te onderzoeken, op basis van het vigerende waterbeleid, of de wateraspecten een belemmerende factor vormen voor de planontwikkeling.

Uit de opgestelde waterparagraaf blijkt duidelijk dat diverse regelgeving voor wat betreft de waterhuishouding van toepassing is binnen onderhavig plangebied. Uit de diverse beleidsstukken (nationaal, provinciaal, gemeentelijk en van het waterschap) blijkt dat onderhavige locatie niet is gelegen in een gebied met waterschapsbelangen, waardoor er geen waterhuishoudkundige bezwaren bestaan tegen voorliggend voornemen.



- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007'
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

Plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen 300 meter vanaf een Rijksweg of binnen 50 meter van een provinciale weg. Bovendien voorziet het voorliggende wijzigingsplan in de uitbreiding van een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein wordt in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen niet als een gevoelige bestemming aangemerkt. Het Besluit gevoelige bestemmingen vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan.

Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit zijn met name de verkeersbewegingen van en naar het onderhavige plangebied relevant. Voor een beoordeling van de verkeersaantrekkende werking van de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein is de uitgave *'Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen'* van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer) geraadpleegd. In deze brochure zijn voor diverse functies de parkeernormen en de verkeersgeneratiecijfers weergegeven. Hierbij wordt tevens onderscheid gemaakt in drie verschillende soorten gebieden ('centrum', 'schil centrum', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'). De mate van stedelijkheid kan variëren van 'niet stedelijk' tot 'zeer sterk stedelijk'.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom', in een 'matig stedelijk' gebied. Voor de toekomstige bedrijvigheid die binnen het plangebied gevestigd zal worden is uitgegaan van de categorie *'Bedrijf, arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)'*. Voor deze categorie geldt in dit gebied een verkeersgeneratie van maximaal 10,9 verkeersbewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) per dag.



Wanneer de bruto vloeroppervlakte wordt vermenigvuldigd met het verkeersgeneratiecijfer van 10,9 verkeersbewegingen per 100 m² bvo per dag, komt dit neer op maximaal 624 (afgerond) verkeersbewegingen per dag.

Wanneer deze verkeersbewegingen worden in gevoerd in de NIBM-tool (versie 27.03.2020) blijkt dat dit aantal verkeersbewegingen geen significant effect heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	624
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,50
PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan.

Het bovengenoemde aantal verkeersbewegingen betreft een theoretische 'worst case' benadering om aan te tonen wat de gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit ter plaatse. In de werkelijke situatie zal het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk lager zijn. Voor een beschrijving van de verkeerssituatie toegespitst op de werkelijke situatie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.3 (*Verkeer en parkeren*) van deze toelichting.



4 Opzet wijzigingsplan

4.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6.1 onder b. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen Burgemeester en Wethouders een plan uit te werken indien voor een bepaald gebied in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het voorliggende 'Wijzigingsplan Beekerweg te Ulestraten' maakt deel uit van het 'Bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Meerssen (vastgesteld door de raad van de gemeente Meerssen d.d. 25.0.2013). Dit bestemmingsplan wordt daarbij beschouwd als het 'moederplan'.

De regels zoals opgenomen in het moederplan zijn onverkort van toepassing op het voorliggende wijzigingsplan. Daar waar nodig kunnen aanvullingen op de regels van het moederplan plaatsvinden indien deze op basis van de bij de uit te werken bestemming opgenomen uitwerkingregels worden vereist c.q. noodzakelijk worden geacht en geen afbreuk doen aan de beoogde doelstelling(en) en bestemmingsomschrijving(en) van het moederplan.

Het 'Wijzigingsplan Beekerweg te Ulestraten' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. Deze indeling van de regels is in het navolgende beknopt weergegeven.

4.2 Opzet van de regels

De juridische regeling van dit wijzigingsplan bestaat uit drie hoofdstukken. De hoofdstukken bestaan elk uit één artikel. Hoofdstuk 2 bestaat uit twee artikelen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen

Hoofdstuk 2: Algemene regels

- Artikel 2: Van toepassing verklaring regels moederplan;

Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregel

- Artikel 3: Slotregel

In artikel 1 zijn de begripsbepalingen 'plan', 'moederplan' en 'wijzigingsplan' opgenomen ter duiding van de plannen en hun naamgeving en om verderop in de regels vast te kunnen leggen dat de regels van het moederplan onverkort van toepassing zijn op het wijzigingsplan.

In artikel 2 is de van toepassing verklaring van de regels van het moederplan geregeld.

Artikel 3 bevat de slotregel, waarin de naam van het wijzigingsplan is vastgelegd.



5 Economische paragraaf

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

Tussen de gemeente Meerssen en de initiatiefnemer van het plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten.



6 Handhavingsparagraaf

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

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

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



7 Communicatieparagraaf

7.1 Zienswijzen ex art. 3.9 Wro

De procedure van het wijzigingsplan is vastgelegd in artikel 3.9 sub a. van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kunnen belanghebbenden binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het wijzigingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp wijzigingsplan indienen.

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft van 25 februari 2021 tot en met 7 april 2021 voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het plan. De zienswijze en de beantwoording hiervan is opgenomen in de zienswijzennota die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

7.2 Vaststelling

Het wijzigingsplan is in de vergadering van 1 juni 2021 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerssen vastgesteld. Het collegebesluit is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.



Bijlage 1 Zienswijzennota



Bijlage 2 Collegebesluit

