

TONNAER

ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



project:

**bestemmingsplan
bedrijventerreinen
gemeente Eijsden**

**toelichting en
regels**

status:

vastgesteld

datum:

12 oktober 2010

projectnummer:

Eijsden/Bedrijventerreinen

auteur:

Steffie Renders

Bjorn Weekers



Inhoud

1 Inleiding

1.1	Aanleiding planherziening	1
1.2	Doelstelling	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Ligging en begrenzing van de plangebieden	3
1.5	De plangrens	4
1.6	Taakstelling	4

2 Gebiedsbeschrijving bedrijventerrein Eijsden

2.1	Geomorfologie en reliëf	6
2.2	Bodem	7
2.3	Historie	7
2.4	Cultuurhistorie en archeologische waarden	8
2.5	Bedrijven	10
2.6	Wonen	11
2.7	Verkeer	12
2.8	Bereikbaarheids- en mobiliteitsprofiel	13
2.9	Nutsvoorzieningen en leidingen	14
2.10	Groen	15
2.11	Ontwikkelingsmogelijkheden	16

3 Gebiedsbeschrijving bedrijventerrein Gronsveld

3.1	Geomorfologie en reliëf	18
3.2	Bodem	19
3.3	Historie	19
3.4	Cultuurhistorie en archeologische waarden	20
3.5	Bedrijven	22
3.6	Wonen	23
3.7	Verkeer	24
3.8	Bereikbaarheids- en mobiliteitsprofiel	25
3.9	Nutsvoorzieningen en leidingen	25
3.10	Groen	27
3.11	Ontwikkelingsmogelijkheden	28

4 Gebiedsbeschrijving bedrijventerrein Ir. Rocourstraat

4.1	Geomorfologie en reliëf	30
4.2	Bodem	30
4.3	Historie	31
4.4	Cultuurhistorie en archeologische waarden	32
4.5	Bedrijven	34



4.6	Wonen	35
4.7	Verkeer	36
4.8	Bereikbaarheids- en mobiliteitsprofiel	37
4.9	Zoneringen en leidingen	38
4.10	Groen	39
4.11	Ontwikkelingsmogelijkheden	40
5	Beleidskader	
5.1	Rijksbeleid	42
5.2	Provinciaal beleid	44
5.3	Gemeentelijk beleid	50
6	Sectorale aspecten	
6.1	Wet geluidhinder	55
6.2	Bodemkwaliteit	57
6.3	Luchtkwaliteit	58
6.4	Staat van bedrijfsactiviteiten	59
6.5	Externe veiligheid	61
6.6	Overige zones, afstanden en wettelijke beschermingen	66
6.7	Wateraspecten	67
6.8	Flora en fauna	72
7	De planopzet	
7.1	Feitelijke planopzet samengevat	75
7.2	Juridische planopzet	75
8	Haalbaarheid	
8.1	De financiële uitvoerbaarheid	82
8.2	Exploitatieplan	82
8.3	De maatschappelijke haalbaarheid	83
9	De procedure	
9.1	De te volgen procedure	84
9.2	Het vooroverleg met instanties	85
9.3	Uitkomsten vooroverleg	85
9.4	Informatieavond	85
9.5	Inspraak	86
9.6	Uitkomsten inspraak	86



Bijlage 1. bij de toelichting:

Bestaande bedrijven

Bijlage 2. bij de toelichting:

Reacties vooroverleg

Bijlage 3. bij de toelichting:

Overleg artikel 3.1.1 Bro standpunt college

Bijlage 4. bij de toelichting:

Verslag inspraakavond

Bijlage 5. bij de toelichting:

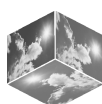
Ingediende inspraakreacties



1



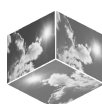
- 1 **luchtfoto met
straatnamenkaart
bedrijventerreinen
Eljeden**





1

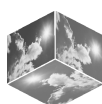
1 luchtfoto met
straatnamenkaart
bedrijventerreinen
Gronsveld



1



- 1 luchtfoto met
straatnamenkaart
bedrijventerreinen
Ir. Rocourstraat



1. Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

De raad heeft op 12 juli 2005 het 'Beleidsplan actualisatie en digitalisering bestemmingsplannen 2005' vastgesteld. In dit beleidsplan ligt ondermeer vastgelegd hoe om te gaan met de actualisering van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen Eijsden, Eijsden-Maastricht, Gronsveld en Ir. Rocourstraat.

De urgentie voor herziening van de hiervoor genoemde bestemmingsplannen is gelegen in de planologische en juridische actualiteit van deze bestemmingsplannen. De gemeente Eijsden wil een actueel kader schetsen voor deze bestaande, nagenoeg geheel in gebruik zijnde bedrijventerreinen. De aanleiding daartoe is het feit dat de huidige bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen over het algemeen ouder zijn dan 10 jaar.

In het genoemde beleidsplan was eveneens opgenomen, dat via een procedure (op grond van artikel 33 lid 2 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening) getracht zou worden om de geldende 10 jarentermijn, van de bestemmingsplannen van de bedrijventerreinen, met 10 jaar te verlengen. Voor dit uitgangspunt was gekozen, omdat de voorschriften voor deze bedrijventerreinen in principe nog actueel waren en weinig dynamiek op deze bedrijventerreinen plaatsvindt. Inmiddels is gebleken dat de betreffende voorschriften niet meer actueel zijn, zoals eerst werd aangenomen.

Ook is er in de afgelopen periode nieuwe regelgeving van toepassing geworden. Te denken valt hierbij aan waterhuishouding, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Op het gebied van deze aspecten is de regelgeving de laatste jaren ingrijpend veranderd. De bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen dienen op dit punt dan ook te worden aangepast.

Verder zijn de bestemmingsplannen gedateerd. De informatie die, bij het opstellen van deze plannen, er aan ten grondslag lag is niet meer actueel.



1



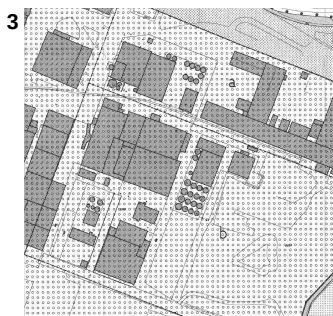
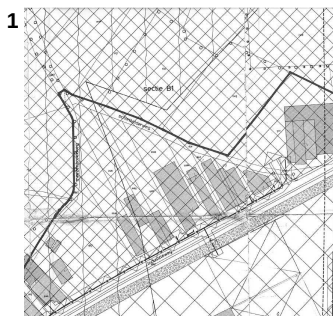
2



3

- 1 bedrijventerrein Eijsden
- 2 bedrijventerrein Gronsveld
- 3 bedrijventerrein Ir. Rocourstraat





**uitsnede plankaart vigerende
bestemmingsplan:**

- 1 bedrijventerrein Eijsden**
- 2 bedrijventerrein
Gronsveld**
- 3 bedrijventerrein
Ir. Rocourstraat**

1.2 Doelstelling

De doelstelling voor het opstellen van dit bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen binnen de gemeente Eijsden is:

- het bieden van een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar planologisch en juridisch kader.

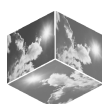
Er is gekozen om deze bedrijventerreinen binnen 1 bestemmingsplan te regelen. Dit is gedaan om praktische redenen. Ten eerste vanwege de uniformiteit in de opzet, methodiek en aanpak van het plan, alsmede de standaardisering van de regels, toelichting en verbeelding van het plan. Daarnaast komt dit de leesbaarheid, duidelijkheid en toetsbaarheid van het bestemmingsplan ten goede.

Bijkomend voordeel is dat maar 1 keer de procedure hoeft te worden doorlopen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel zijn voor de bedrijventerreinen Eijsden, Eijsden-Maastricht, Gronsveld en Ir. Rocourstraat de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- bedrijventerrein Eijsden:
vastgesteld door de Raad d.d. 28 mei 1991;
goedgekeurd door GS d.d. 14 januari 1992,
nr. 91/48124R;
- bedrijventerrein Ir. Rocourstraat:
vastgesteld door de Raad d.d. 6 april 1993;
goedgekeurd door GS d.d. 19 oktober 1993,
nr. 93/49663M;
- bedrijventerrein Gronsveld:
vastgesteld door de Raad d.d. 5 maart 1996;
goedgekeurd door GS d.d. 18 juni 1996,
nr. 96/25807M;
- bedrijventerrein Eijsden-Maastricht:
vastgesteld door de Raad d.d. 11 april 1997;
goedgekeurd door GS d.d. 7 oktober 1997,
nr. 97/48862MR;
- Prostitutiebeleid:
vastgesteld door de Raad d.d. 5 februari 2002;
goedgekeurd door GS d.d. 1 mei 2002;
- Zonecontour Ir. Rocourstraat
vastgesteld door de Raad d.d. 9 september 2008;
goedgekeurd door GS d.d. 2 december 2008.



De gronden binnen deze bestemmingsplannen zijn overwegend bestemd tot 'bedrijfsdoeleinden'. Aan de randen is vaak een strook bestemd tot 'groenvoorziening' of 'houtopstand', als afscherming richting het buitengebied. De wegen zijn opgenomen binnen de bestemming 'verkeer', waarbinnen de (her)inrichting van de openbare ruimte vrij is.

De toegestane milieucategorieën, bouwhoogten en bebouwingspercentages variëren per bedrijventerrein.

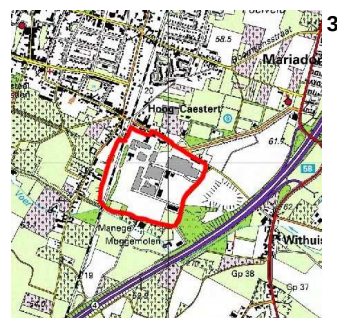
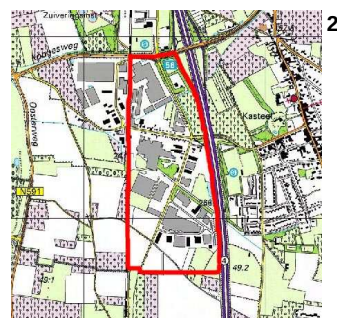
Voor het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat heeft, vanwege de inperking van de aanwezige geluidscontouren, een partiële herziening van de onderliggende bestemmingsplannen plaatsgevonden (vastgesteld d.d. 9 september 2008). In deze partiële herziening is de feitelijke 50 db(A)-contour op basis van de thans verleende milieuvergunningen qua geluid opnieuw vastgesteld.

1.4 Ligging en begrenzing van de plangebieden

Het bedrijventerrein Eijsden is gelegen tussen de kernen Eijsden en Oost-Maarland, grenzend aan de noordzijde van de kern Eijsden. Het bedrijventerrein wordt begrensd: aan de zuidzijde door de Groenstraat, aan de westzijde door de Kloppenbergerweg, aan de noordzijde door de Sint Nicolaassteeg en aan de oostzijde door de spoorlijn Maastricht-Visé.

Het bedrijventerrein Gronsveld is gelegen ten westen van de kern Gronsveld. Het bedrijventerrein wordt begrensd: aan de zuidzijde door het buitengebied ter hoogte van de Gronsvelderweg, aan de westzijde door de spoorlijn Maastricht-Visé, aan de noordzijde door de Köbbesweg en aan de oostzijde door de rijksweg A2. Het gedeelte van het aangrenzende bedrijventerrein Eijsden-Maastricht, dat in de gemeente Eijsden ligt, wordt onderdeel van het bedrijventerrein Gronsveld.

Het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat is gelegen aan de zuidoostkant van de kern Eijsden, tussen de spoorlijn Maastricht-Visé en de rijksweg A2. Het bedrijventerrein wordt hier begrensd: aan de zuidzijde door de Voerstraat, aan de westzijde door de Kapelkes-



- 1 bedrijventerrein Eijsden
- 2 bedrijventerrein Gronsveld
- 3 bedrijventerrein Ir. Rocourstraat



straat/spoorlijn Maastricht-Visé, aan de noordzijde door de Ir. Rocourstraat en aan de oostzijde door de Muggenweg.

1.5 De plangrens

Bij de bestemmingsplanherziening heeft een aantal motieven gespeeld bij de bepaling van de nieuwe plangrens voor de verschillende bedrijventerreinen. Dit zijn:

- het onderscheid bebouwd gebied versus buitengebied;
- de aanwijzing als plattelandskern of stedelijke bebouwing in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, 'Ruimte voor Limburg' (2006);
- het opnemen van min of meer homogene dan wel functionele eenheden/gebieden in 1 plan, afgestemd op de problematiek.

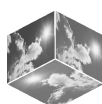
Voor het bestemmingsplan Bedrijventerreinen gemeente Eijsden betekent dit dat de thans aanwezige bebouwing op de betreffende bedrijventerreinen en het daarbij behorende ruimtebeslag, binnen dit bestemmingsplan geregeld worden. Om tot een ruimtelijk relevante afbakening te komen, is de plangrens afgestemd op de bestemmingsplannen Buitengebied, Eijsden en Gronsveld.

1.6 Taakstelling

De taakstelling waarvoor de gemeente Eijsden zich geplaatst ziet en waarin middels dit bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen Eijsden, Gronsveld en Ir. Rocourstraat voorzien gaat worden, is tweeledig:

- het actualiseren van het planologische en juridische regime, zodat eventuele nieuwe ontwikkelingen planologisch ingepast kunnen worden rond de bestaande bebouwing op de bedrijventerreinen;
- het conserveren en beheren van die onderdelen waar nauwelijks veranderingen zullen optreden, maar waar de kwaliteit bewaakt moet worden.

De toelichting is dusdanig opgebouwd, dat per bedrijventerrein de bestaande situatie is beschreven, eventuele ontwikkelingsmogelijkheden zijn verkend en oplossingsrichtingen zijn aangegeven.





In de regels en in de verbeelding van het plan zijn de consequenties daarvan juridisch vastgelegd.

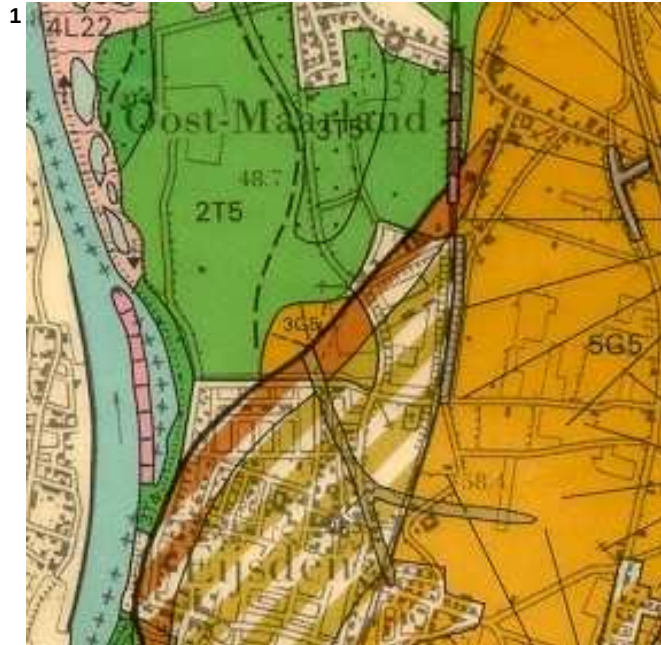
Voor de bedrijventerreinen Eijsden, Gronsveld en Ir. Rocourstraat heeft een en ander betrekking op:

- uniformiteit in de opzet, methodiek en aanpak van het plan, alsmede standaardisering van de regels, toelichting en verbeelding;
- leesbaarheid, duidelijkheid en toetsbaarheid van het plan;
- flexibiliteit om te kunnen inspelen op de meest gangbare en voorzienbare ontwikkelingen;
- het beheer van de bestaande bedrijven (aanpassing, bouwmogelijkheden, verbetering);
- omgevingsafstemming door het inwaarts zonereren, op basis van de VNG brochure: 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009);
- de eigen identiteit van het bedrijventerrein;
- de vormgeving van de groenstructuur c.q. landschappelijke inpassing;
- de actuele milieu- en regelgeving.

**1 luchtfoto bedrijventerrein
Gronsveld**



2. Gebiedsbeschrijving bedrijventerrein Eijsden

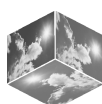


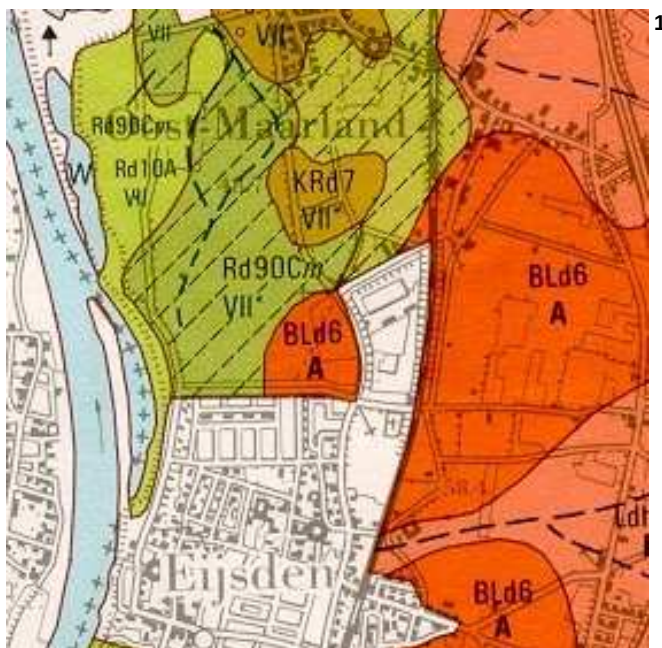
2.1 Geomorfologie en reliëf

Het bedrijventerrein Eijsden is gelegen aan de rand van de rivierdalbodem van de Maas, op het tussenteras. De rivierdalbodem is relatief hooggelegen en mogelijk hebben sommige delen oeverachtige vormen. Het tussenteras is bedekt met löss of zandig löss en vormt de overgang van het terras, dat in de rivierdalland is ontwikkeld, naar het plateauterras. Het dalterras vormt een onderbreking in de steilte van de dalland.

1 geomorfologische ondergrond

De directe omgeving en het bedrijventerrein zelf zijn vlak tot bijna vlak. De daarbij te onderscheiden hellingklasse is kleiner dan 2%. Het landschap wordt hier gekenmerkt door haar openheid. Wel zijn er diverse landschapselementen aanwezig, zoals hagen en singels, en (hoogstam)boomgaarden.





2.2 Bodem

De bodem van het bedrijventerrein Eijsden bestaat uit brikgronden (radebrikgronden, siltig leem). Deze zijn kenmerkend voor het tussenterras op de overgang naar het maasdal.

Het gebied kent een grondwatertrap VII, wat inhoudt dat de gemiddelde hoogste waterstand (GHG), in cm beneden maaiveld, groter dan 80 cm bedraagt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG), in cm beneden maaiveld, bedraagt groter dan 160 cm.

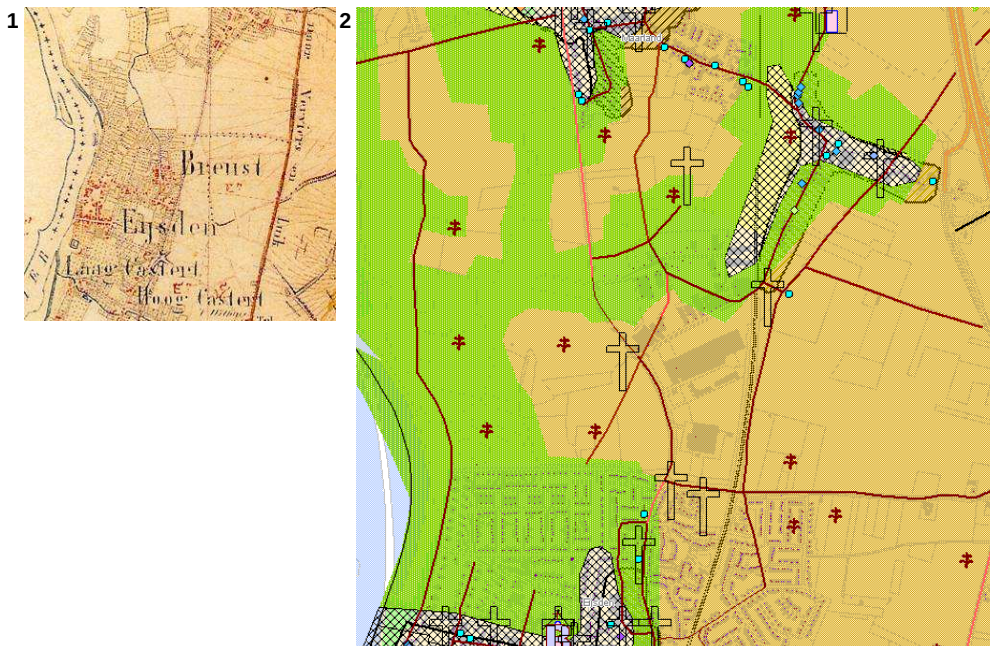
1 bodemkaart

2.3 Historie

Van oorsprong is de omgeving van het bedrijventerrein Eijsden agrarisch in gebruik. Zo ook het plangebied zelf.

In de oude structuurschets van de gemeente Eijsden (september 1983) was aangegeven op welke wijze de gemeente haar werkgelegenheid gestalte wilde geven. In de eerste plaats werd het nodig geacht een bedrijventerrein tot ontwikkeling te brengen om bedrijfsverplaatsingen uit de bebouwde kom, in het kader van het stads- en dorpsvernieuwingsbeleid, mogelijk te maken. Tevens diende er ruimte aanwezig te zijn om nieuwe lokale initiatieven een kans te geven.





In de tweede plaats zou, gelet op de aard van de arbeidsmarkt en de ligging van de gemeente in regionaal verband, de mogelijkheid van vestiging van meer dan plaatselijke werkgelegenheid binnen de gemeente Eijsden mogelijk moeten zijn.

In dat kader is het bedrijventerrein Eijsden dan ook ontwikkeld en aangelegd, met name bedoeld voor kleinschalige, lokale bedrijven.

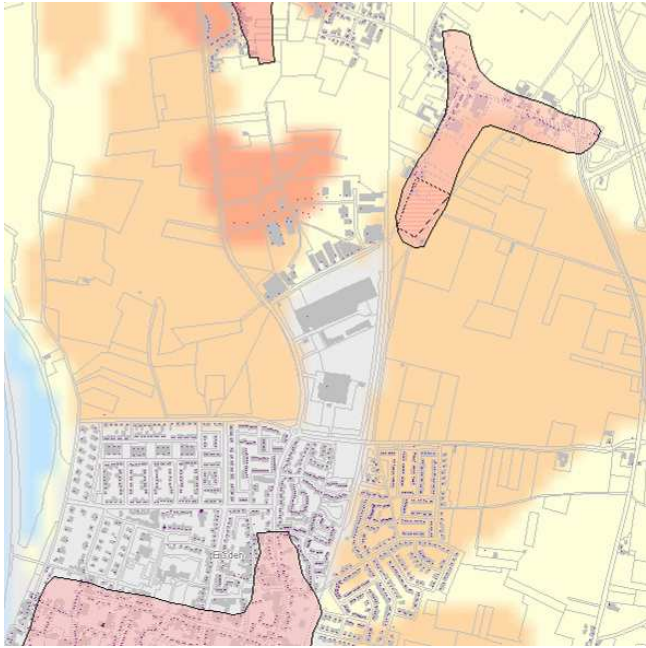
2.4 Cultuurhistorie en archeologische waarden

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, in de vorm van rijks- en/of gemeentelijke monumenten, is op het bedrijventerrein Eijsden niet aanwezig. De aanwezige bebouwing dateert uit de jaren '80.

Een historisch geografisch element, dat van belang is, is het oorspronkelijke wegenpatroon. Dit is nog aanwezig in de vorm van de aangrenzende wegen (Kloppenbergweg, Groenstraat en Spoorstraat) en de wegen Kloosterpad, Meezenbroekweg, Schietkelderweg en Sint Nicolaassteeg.

- 1 uitsnede Grote Historische Atlas
- 2 cultuurhistorische waardenkaart provincie Limburg



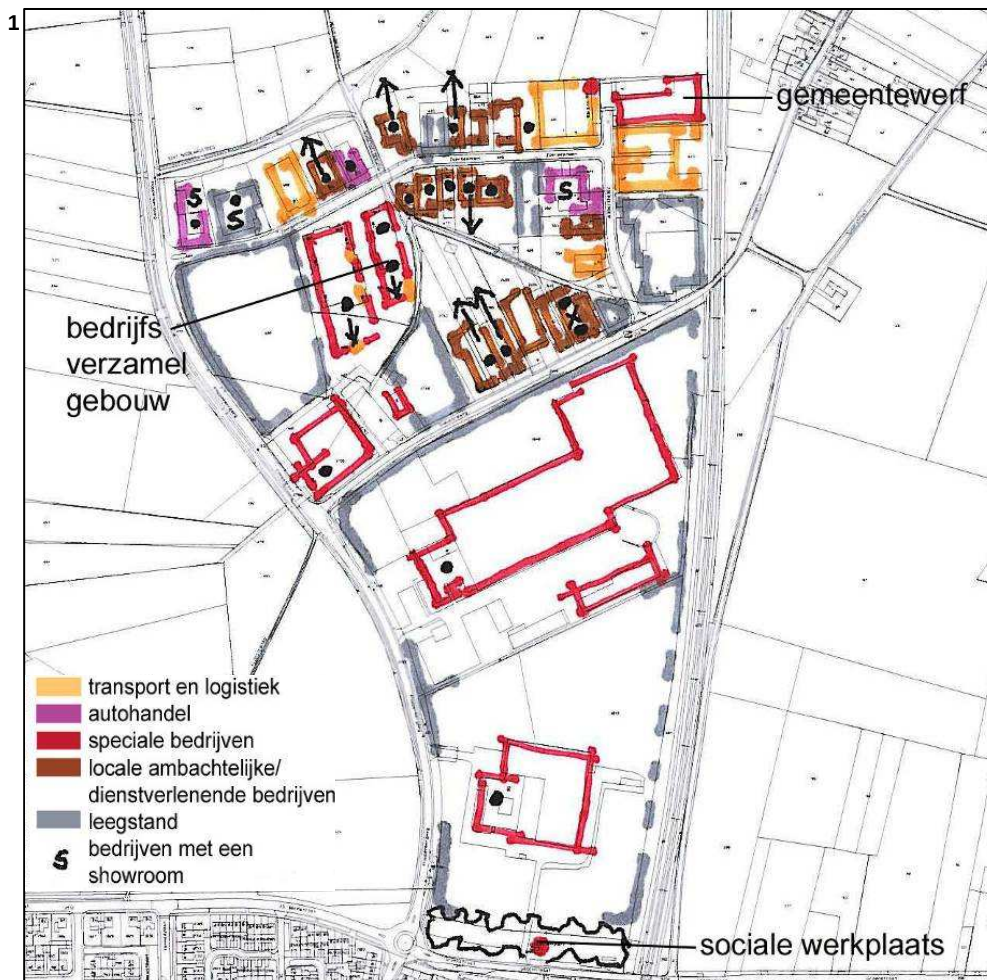


Archeologisch waardevolle gebieden zijn op het bedrijventerrein Eijsden niet aanwezig. Wel ligt aan de overzijde van het spoor, aan de Hoogstraat, een terrein van zeer hoge archeologische waarde. Het betreft een terrein waar waarschijnlijk sporen aanwezig zijn van bewoning (villa-complex) uit de Romeinse tijd. Er zou ook sprake zijn van een laatmiddeleeuwse kapel met opgravingen.

De archeologische verwachtingswaarde varieert van laag, middelhoog tot hoog. Het zuidelijke deel van het bedrijventerrein heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Het noordwestelijke deel heeft een hoge verwachtingswaarde en het noordoostelijke deel heeft een lage verwachtingswaarde.

**1 archeologische
verwachtingswaarden
provincie Limburg**





**1 bedrijventerrein
 Eijsden**

2.5 Bedrijven

Het bedrijventerrein Eijsden heeft een totale oppervlakte van ongeveer 22 ha en herbergt in zijn huidige situatie 55 bedrijven. Een overzicht van deze bedrijven, zoals aanwezig bij de vaststelling van dit plan, is als bijlage 1. opgenomen bij deze toelichting.

Binnen de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven is sprake van lokale en regionale bedrijven. Daarbij kent het bedrijventerrein Eijsden, qua soort bedrijven, een grote variatie. Het zuidelijke deel wordt gedomineerd door een tweetal gespecialiseerde bedrijven. Het deel ten noorden van de Industieweg kent een groot aantal lokale, ambachtelijke c.q. dienstverlenende bedrijven en bedrijven in transport en logistiek. Ook zijn er een tweetal garagebedrijven met showroom gevestigd. Tevens zijn er in dit noordelijke deel een aantal percelen onbebouwd.





De grote variatie in aard van bedrijven weerspiegelt zich in de bedrijfskavelgrootte en de bedrijfsbebouwing, welke sterk varieert in grootte, hoogte en verschijningsvorm.

Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein zijn een aantal grotere bedrijven gevestigd op grote bedrijfspercelen. Ten noorden van de Industieweg is het bedrijventerrein kleinschaliger van aard. Dit uit zich ook in de omvang van de bebouwing.



Bij de bedrijven zijn geen bedrijfswoningen aanwezig. Gelet op de zwaarte in milieucategorie van de aanwezige bedrijven en de beperkingen die bedrijfswoningen voor dergelijke bedrijfsactiviteiten met zich mee brengen, wordt de mogelijkheid voor het realiseren van bedrijfswoningen ook in de toekomst uitgesloten.

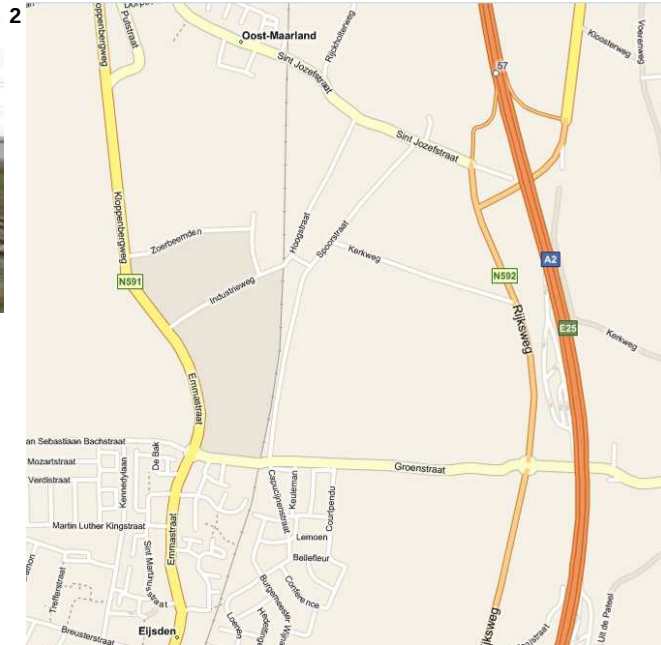
2.6 Wonen

Het bedrijventerrein Eijsden grenst aan de zuidzijde aan de kern Eijsden. Aan de overzijde van de Groenstraat is de eerste rand met woningen gelegen. Het betreft hier overwegend vrijstaande woningen in 2 bouwlagen met kap. Deze woningen waren reeds voor het ontstaan van het bedrijventerrein aanwezig.

Aan de andere zijde van het spoor, ten zuiden van de Groenstraat, is een woonwagenlocatie gelegen. Het gaat hier om ongeveer 9 woonwagens, welke als woning aangemerkt kunnen worden.

- 1 bedrijventerrein Eijsden**
- 2 woningen nabij bedrijventerrein Eijsden**
- 3 begraafplaats nabij bedrijventerrein Eijsden**





2.7 Verkeer

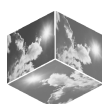
Het bedrijventerrein Eijsden is gelegen op korte afstand van de rijksweg A2. Via de Kloppenbergweg en de Groenstraat staat het bedrijventerrein rechtstreeks met de A2 in verbinding. Het bedrijventerrein grenst aan de westzijde aan de Kloppenbergweg, welke de verbinding vormt tussen Eijsden en Maastricht.

Het bedrijventerrein zelf wordt ontsloten door de Industrieweg en de Zoerbeemdenweg. Deze twee wegen vormen een lusvormige ontsluiting op het bedrijventerrein en sluiten rechtstreeks aan op de Kloppenbergweg.

Langzaamverkeersvoorzieningen zijn aanwezig in de vorm van vrijliggende fietspaden langs de Kloppenbergweg. De Industrieweg maakt onderdeel uit van een belangrijke fietsverbinding, via Oost-Maerland, richting Gronsveld. Het betreft de fietsverbinding via het Kloosterpad, Industrieweg en Hoogstraat.

De bereikbaarheid via het openbaar vervoer wordt gegarandeerd door een busverbinding over de Kloppenbergweg en de Groenstraat, met haltes ter hoogte van het bedrijventerrein.

- 1 spoorlijn bij bedrijventerrein Eijsden
- 2 wegen





Parkeervoorzieningen zijn voornamelijk op eigen terrein bij de diverse bedrijven aanwezig. Binnen het profiel van de bestaande wegen (Industrieweg, Zoerbeemden) zijn geen parkeervoorzieningen aanwezig in de vorm van langs- of haaksparkeren. In de parkeerbehoefte dient dan ook op eigen terrein te worden voorzien.

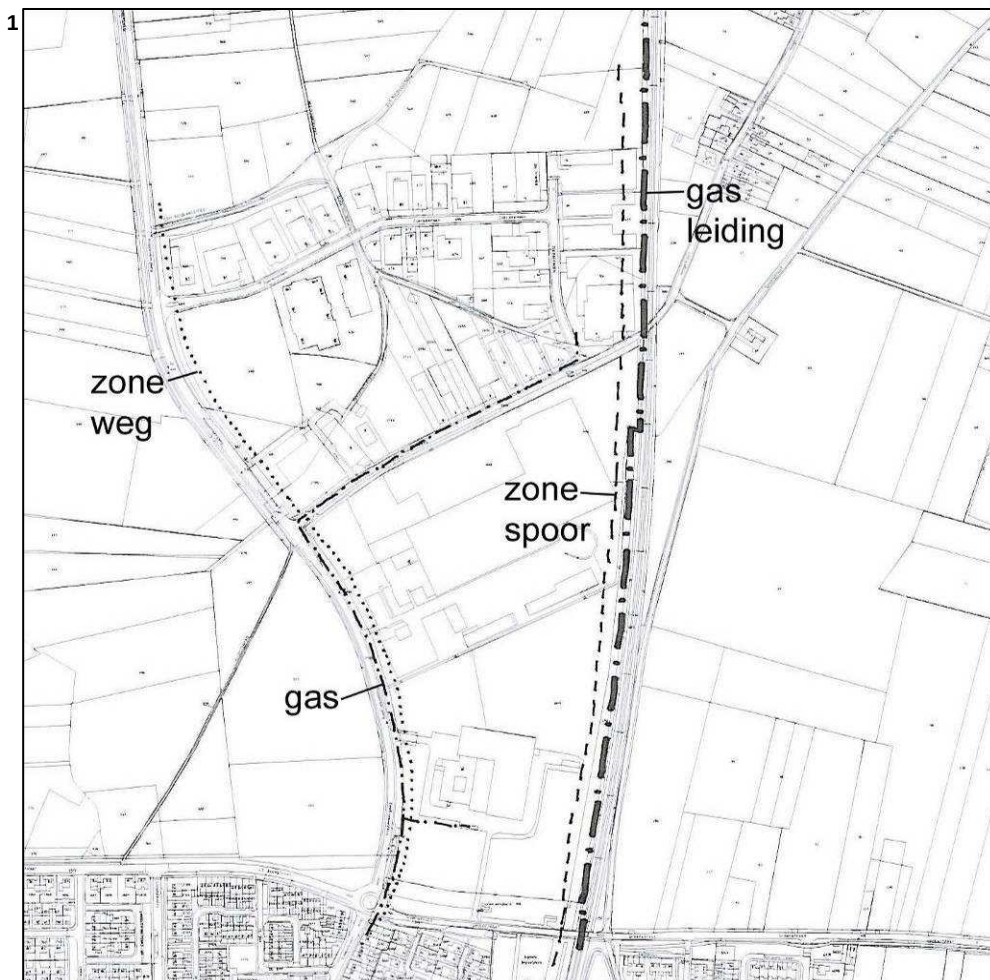
2.8 Bereikbaarheids- en mobiliteitsprofiel

Het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijventerrein Eijsden kan als goed getypeerd worden. Voor de auto is er een goede ontsluiting ten opzichte van de locale en nationale hoofdwegenstructuur. Parkeervoorzieningen moeten op eigen terrein worden voorzien en zijn in voldoende mate aanwezig. Via de fietsvoorzieningen langs de Kloppenbergweg en de fietsverbinding over het bedrijventerrein, wordt het langzaam verkeer goed bediend. Het openbaar vervoer is middels een busverbinding aanwezig.

1 Groenstraat

Het mobiliteitsprofiel kan als volgt getypeerd worden. Het bedrijventerrein vervult louter en alleen een bedrijvenfunctie. Dit impliceert dat de verkeersbewegingen gegenereerd worden als gevolg van normale functionele relaties zoals werken en transport. Doordat de huidige omvang van het bedrijventerrein ongewijzigd blijft, zullen deze verkeersbewegingen op het huidige niveau gehandhaafd blijven. Uitbreiding van het bedrijventerrein is niet aan de orde. Er is hoogstens sprake van verdichting. Dit laatste heeft geen verdere consequenties voor de verkeersbewegingen. Ten aanzien van de verplaatsingsbehoefte in de vorm van transportbewegingen mag, bij een gelijkblijvende omvang van het bedrijventerrein, geconcludeerd worden dat de effecten daarvan marginaal zullen zijn op het aantal noodzakelijke verkeersbewegingen.





1 zoneringen en leidingen

2.9 Nutsvoorzieningen en leidingen

Het bedrijventerrein Eijsden is op een adequate wijze aangesloten op de moderne nutsvoorzieningen. Dit gaat uiteraard gepaard met een eigen infrastructuur van bovengrondse en ondergrondse voorzieningen en leidingen.

Leidingen zijn door en langs het plangebied aanwezig in de vorm van:

- hogedruk gastransportleiding Gasunie:
direct ruimtebeslag 2 x 4 meter;
toetsings- c.q. veiligheidsafstand 2 x 45 meter;
- hogedruk gastransportleiding Enexis
direct ruimtebeslag 2 x 4 meter;
toetsings- c.q. veiligheidsafstand valt samen met het direct ruimtebeslag.





Verder zijn binnen het plangebied leidingen aanwezig die geen planologische bescherming behoeven, zoals het gemeentelijk rioolstelsel.

Op de zonering van het spoor en de weg wordt nader ingegaan in hoofdstuk 6.

1 **luchtfoto**
bedrijventerrein Eijsden

2.10 Groen

Op het bedrijventerrein Eijsden zijn geen groenelementen van enige omvang aanwezig. Aan de randen van het bedrijventerrein is een aantal groenstroken als afscherming richting de aangrenzende omgeving aanwezig. Concreet is dit aan de orde aan de Groenstraat en de Sint Nicolaassteeg.

Verder grenst het bedrijventerrein voor het merendeel aan het buitengebied. Het buitengebied heeft hier overwegend een agrarisch gebruik met kleinschalige landschapselementen, zoals hagen, singels en (hoogstam)boomgaarden.



2.11 Ontwikkelingsmogelijkheden

Economie

Kijkende naar de bedrijventerreinenontwikkelingen in de gemeente Eijsden, dan moet het bedrijventerrein Eijsden aangemerkt worden als een lokaal bedrijventerrein.

Het na te streven economisch profiel van bedrijventerrein Eijsden is dat van een gemengd bedrijventerrein voor lokale bedrijven. De beperkte omvang van het bedrijventerrein maakt onderscheid binnen het profiel niet zinvol. Uiteraard betekent toepassing van dit profiel niet dat bestaande, niet binnen dit profiel passende bedrijven verplaatst gaan worden. Het profiel zal met name toegepast worden op het moment dat een nieuwe invulling van bedrijfspercelen actueel is.

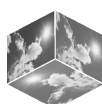
Mocht blijken dat er vanuit de lokale bedrijven geen interesse bestaat om vrijgekomen percelen in gebruik te nemen, dan bestaat natuurlijk de mogelijkheid om ook nieuwe bovenlokale bedrijven toe te laten. Ook in de huidige situatie is daarvan immers al sprake.

Bedrijfswoningen worden niet toegestaan. Gelet op de zwaarte in milieucategorie van de aanwezige bedrijven en de beperkingen die bedrijfswoningen voor dergelijke bedrijfsactiviteiten met zich meebrengen, wordt nu en in de toekomst geen mogelijkheid geboden voor het realiseren van bedrijfswoningen.

Fysiek-ruimtelijk

De planontwikkeling is erop gericht een verbeterd vestigingsmilieu te creëren. De ligging nabij de rijksweg A2 vraagt om een wervend beeld, dat de kwaliteit van het aanwezige productiemilieu en de aantrekkelijkheid als vestigingsgebied weerspiegelt.

De op het bedrijventerrein aanwezige bebouwing varieert sterk in omvang en intensiteit. Qua omvang komen grootschalige complexen voor, in het zuiden van het bedrijventerrein, en wat kleinschaligere bedrijfsbebouwing in het noordelijke deel.





1

Het planvoornemen voorziet in continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Derhalve blijven de vigerende bouwrechten gehandhaafd.

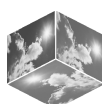
Verkeer

De ligging van bedrijventerrein Eijsden, ten opzichte van infrastructurele voorzieningen, is gunstig. Gelegen op korte afstand van de A2 heeft het gebied een goede ontsluiting. Vooralsnog is er dan ook geen aanleiding de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein aan te passen.

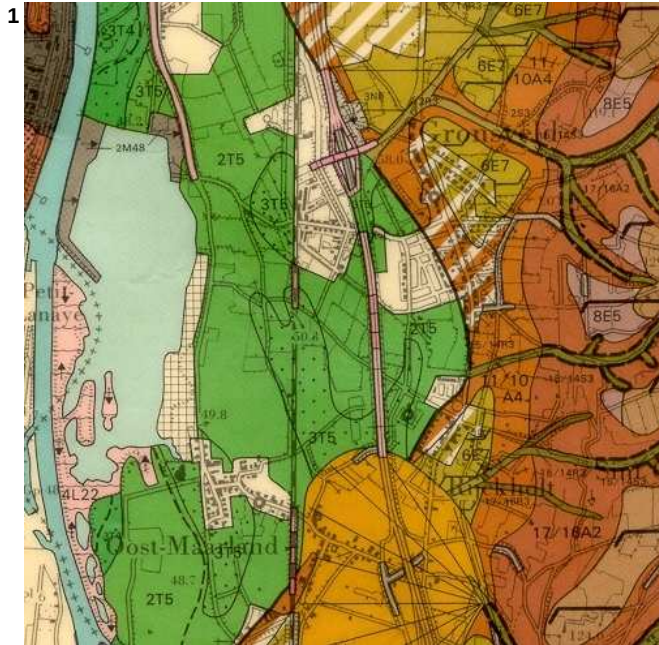
Milieu

Een optimale milieuhygiënische situatie is uitgangspunt. Uitgangspunt bij de bepaling van de toelaatbaarheid van milieucategorieën is de bescherming van aangrenzende woningen en andere milieugevoelige functies. Vanuit deze woningen en andere functies is een zonering uitgezet, zoals opgenomen in de brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

1 aanwezige
bedrijfsbebouwing



3. Gebiedsbeschrijving bedrijventerrein Gronsveld



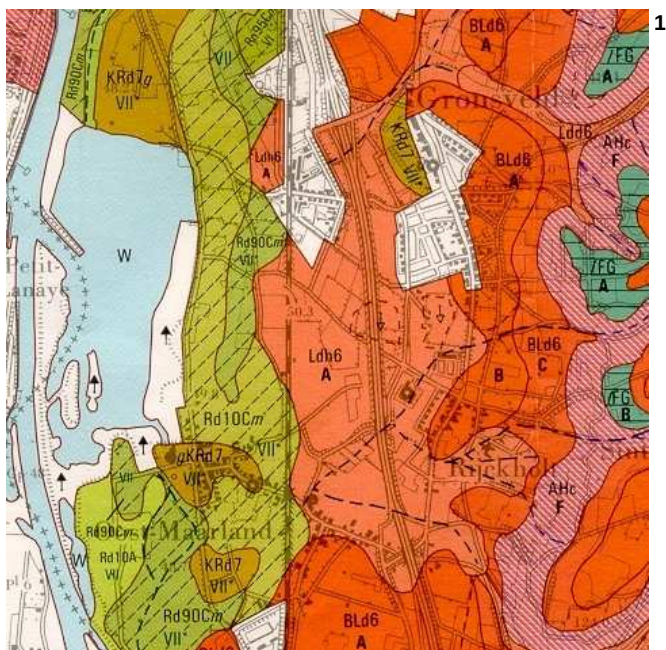
3.1 Geomorfologie en reliëf

Het bedrijventerrein Gronsveld is gelegen op het laagterras van het Maasdal, temidden van een oud cultuurlandschap waarvan het ontstaan is terug te voeren tot de middeleeuwen.

Daarnaast maakt het gebied deel uit van de uitloper van het droogdal, dat in noordwest-/zuidoostrichting tussen Gronsvelt en Rijckholt is gelegen. Ter hoogte van het plangebied ligt centraal in dit droogdal De Zeep, die zorgdraagt voor de afwatering.

De directe omgeving en het bedrijventerrein zelf zijn vlak tot bijna vlak. De daarbij te onderscheiden hellingklasse is kleiner dan 2%.

1 geomorfologische ondergrond



3.2 Bodem

De bodem van het bedrijventerrein Gronsveld bestaat uit leemgronden (siltige leem, colluviaal in hellingvoet of uitspoelingswaaier). Deze zijn kenmerkend voor het laagterras van het Maasdal.

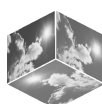
Het gebied kent een grondwatertrap VII, wat inhoudt dat de gemiddelde hoogste waterstand (GHG), in cm beneden maaiveld, groter dan 80 cm bedraagt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG), in cm beneden maaiveld, bedraagt groter dan 160 cm.

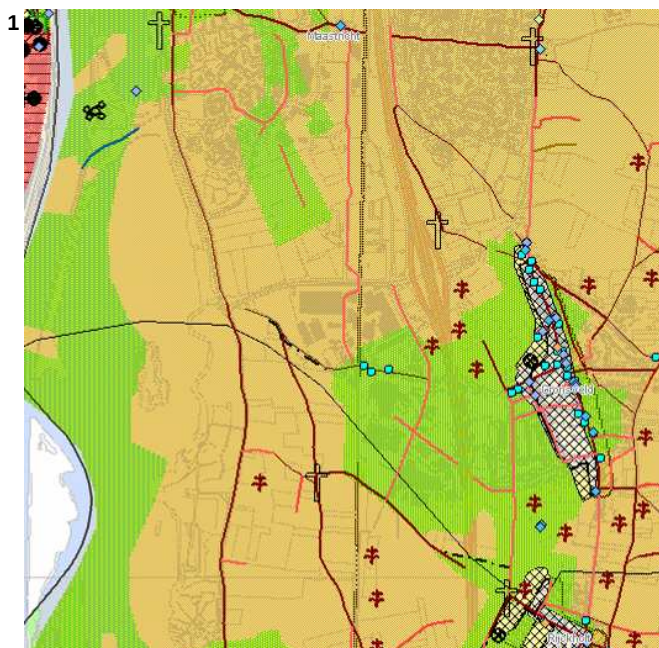
1 bodemkaart

3.3 Historie

Van oorsprong is de omgeving van het bedrijventerrein Gronsveld agrarisch in gebruik. Zo ook het plangebied zelf. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Gronsveld vindt zijn oorsprong in de aanwezigheid van het voormalige station in combinatie met het voormalige veilingcomplex.

Aan de Stationsstraat, welke de directe verbinding tussen de kern Gronsveld en het station vormde, zijn in het verleden naast woonbebouwing een aantal bedrijfsmatige ontwikkelingen tot stand gekomen, waarvan sommigen tot diep in het achtergebied reikten.





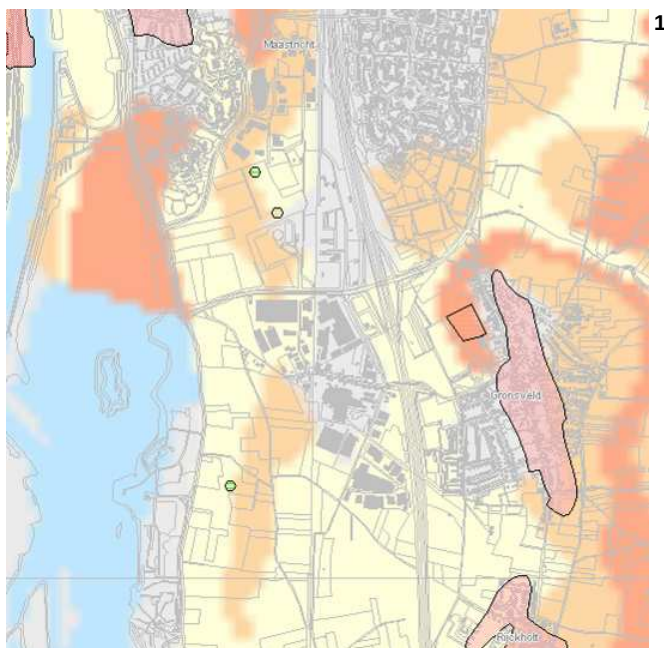
Hierop aansluitend hebben bedrijven zich in de jaren '60 en '70 direct ten noorden en ten zuiden van de Stationsstraat gevestigd. Vervolgens hebben nog uitbreidingen van het bedrijventerrein plaatsgevonden aan de westzijde van de spoorlijn, langs de Rekoutweg en ten zuiden van De Zeep, langs de Oosterbroekweg.

3.4 Cultuurhistorie en archeologische waarden

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, in de vorm van rijks- en/of gemeentelijke monumenten, is op het bedrijventerrein Gronsveld niet aanwezig.

Historisch geografisch element, dat van belang is, is het oorspronkelijke wegenpatroon. Dit is nog aanwezig in de vorm van de wegen Stationsstraat, Broekweg, Oosterbroekweg en Zeepweg.





1

Archeologisch waardevolle gebieden zijn op het bedrijventerrein Gronsveld zelf niet aanwezig. Wel ligt aan de andere zijde van de rijksweg A2, ten noorden van het kasteel Gronsveld, een terrein van zeer hoge archeologische waarde. Het betreft een terrein met sporen van bewoning (mogelijk villa-complex) uit de Romeinse tijd. Verder zijn er terreinen met (hoge) archeologische waarde aanwezig aan de westzijde van het bedrijventerrein, achter het spoor.

De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied zelf is laag. Ten westen van het bedrijventerrein is een gebied aanwezig met een middelhoge verwachtingswaarde.

**1 archeologische
verwachtingswaarden
provincie Limburg**





3.5 Bedrijven

Het bedrijventerrein Gronsveld heeft een totale oppervlakte van ongeveer 40 ha en herbergt in zijn huidige situatie 37 bedrijven. Een overzicht van deze bedrijven, zoals aanwezig bij de vaststelling van dit plan, is als bijlage 1. opgenomen bij deze toelichting.

Binnen de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven is sprake van een grote verscheidenheid, zowel qua omvang als qua aard.

De bedrijfsbebouwing heeft een relatief grootschalig karakter. Met name de bebouwing in het westen van het bedrijventerrein, aan de kant van de spoorlijn, bestaat uit grote opslag- en transportloodsen.

- 1 bedrijfsbebouwing aan Stationsstraat
- 2 bedrijventerrein Gronsveld
- 3 bedrijfsbebouwing aan Oosterbroekweg
- 4 idem





Langs de Stationsstraat en de Oosterbroekweg is de bebouwing overwegend kleinschaliger. Hier komen tevens (bedrijfs)woningen voor. Aan de Oosterbroekweg is een concentratie van autohandelaren gevestigd. Verder is hier een museum gelegen.

Aan de Veilingweg en Gronsvelderweg is een grote diversiteit in bedrijven aanwezig. Hier vindt men locale ambachtelijke/dienstverlenende bedrijven, waar bij enkele bedrijven een showroom aanwezig is. Ook zijn hier bedrijven in transport en logistiek en een aantal gespecialiseerde bedrijven gevestigd, zoals een banketbakkerij.

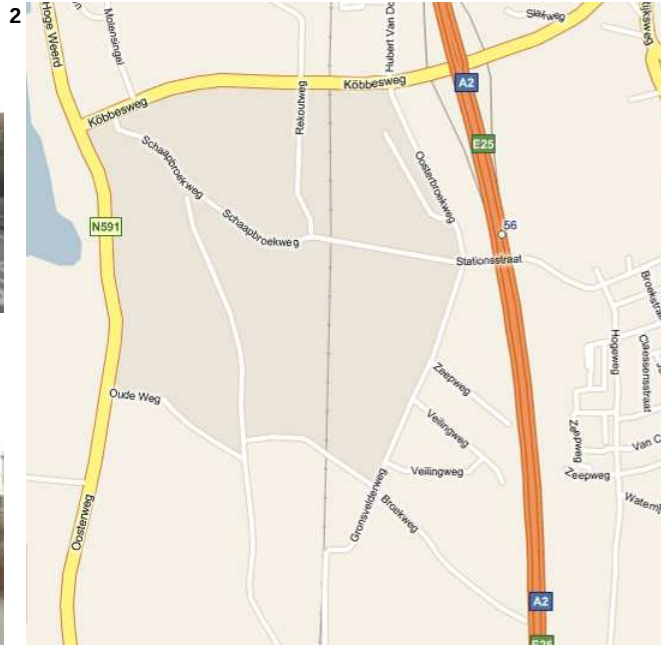


3.6 Wonen

Het bedrijventerrein Gronsveld is ten westen van de kern Gronsveld gelegen. Tussen de kern en het bedrijventerrein is de rijksweg A2 gelegen. De Stationsstraat loopt dwars door het bedrijventerrein. Aan deze straat zijn overwegend woningen gelegen. Het betreft hier met name vrijstaande woningen in 2 bouwlagen met kap. Deze straat was reeds voor het ontstaan van het bedrijventerrein aanwezig. Het bedrijventerrein heeft zich rondom deze straat gevormd.

- 1 aanwezige bedrijfsbebouwing
- 2 Stationsstraat
- 3 aanwezige bedrijfsbebouwing
- 4 Stationsstraat
- 5 bedrijfswoning





3.7 Verkeer

Het bedrijventerrein Gronsveld is direct tegen de rijks-
weg A2 gelegen. Via de Oosterbroekweg en de Köb-
besweg staat het bedrijventerrein rechtstreeks met de
A2 in verbinding. De Köbbesweg ontsluit tevens op de
Oosterweg-Hoge Weerd, welke de verbinding vormt
tussen Eijsden en Maastricht.

De Stationsstraat vormt samen met de Oosterbroek
weg-Gronsvelderweg de hoofdontsluiting van het be-
drijventerrein Gronsveld. De Stationsstraat is de ver-
bindingsweg met de kern Gronsveld.

Specifieke langzaamverkeersvoorzieningen zijn niet
aanwezig op het bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein wordt niet direct ontsloten door
het openbaar vervoer. Er is een busverbinding aan-
wezig, die enkel de kern Gronsveld aandoet, via de
Rijksweg.

Parkeervoorzieningen zijn voornamelijk op eigen ter-
rein bij de diverse bedrijven aanwezig. Binnen het pro-
fiel van de bestaande wegen zijn geen parkeervoor-
zieningen aanwezig in de vorm van langs- of haaks-
parkeren.

- 1 kruising Stationsstraat-
Oosterbroekweg
- 2 wegen
- 3 voormalig station



In de parkeerbehoefte dient dan ook hoofdzakelijk op eigen terrein te worden voorzien. Wel wordt er hier en daar langs de weg geparkeerd.

3.8 Bereikbaarheids- en mobiliteitsprofiel

Het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijventerrein Gronsvelt kan als voldoende getypeerd worden. Voor het gemotoriseerd verkeer is er een goede ontsluiting ten opzichte van de lokale en nationale hoofdwegstructuur. Parkeervoorzieningen moeten op eigen terrein worden voorzien en zijn in voldoende mate aanwezig. Twee mindere aspecten ten aanzien van bereikbaarheid zijn de bereikbaarheid van het bedrijventerrein per fiets of met het openbaar vervoer. Er is namelijk geen aparte ontsluiting voor het langzaam verkeer. Deze dient gebruik te maken van dezelfde wegen als het gemotoriseerd verkeer. Indien men gebruik wenst te maken van het openbaar vervoer zal men eerst naar de kern Gronsvelt moeten gaan.

Het mobiliteitsprofiel kan als volgt getypeerd worden. Het bedrijventerrein vervult louter en alleen een bedrijvenfunctie. Dit impliceert dat de verkeersbewegingen gegenereerd worden als gevolg van normale functionele relaties zoals werken en transport. Het zuidelijke deel van het bedrijventerrein is in ontwikkeling, waarvan het merendeel reeds is verwezenlijkt. De verkeersbewegingen zullen slechts nog in zeer beperkte mate toenemen. Voor dit nieuwste deel van het bedrijventerrein is een ontsluiting gerealiseerd op de Gronsvelderweg en Veilingweg.

Ten aanzien van de verplaatsingsbehoefte in de vorm van transportbewegingen mag geconcludeerd worden dat de effecten daarvan marginaal zullen zijn op het aantal noodzakelijke verkeersbewegingen.

3.9 Nutsvoorzieningen en leidingen

Het bedrijventerrein Gronsvelt is op een adequate wijze aangesloten op de moderne nutsvoorzieningen. Dit gaat uiteraard gepaard met een eigen infrastructuur van bovengrondse en ondergrondse voorzieningen en leidingen.



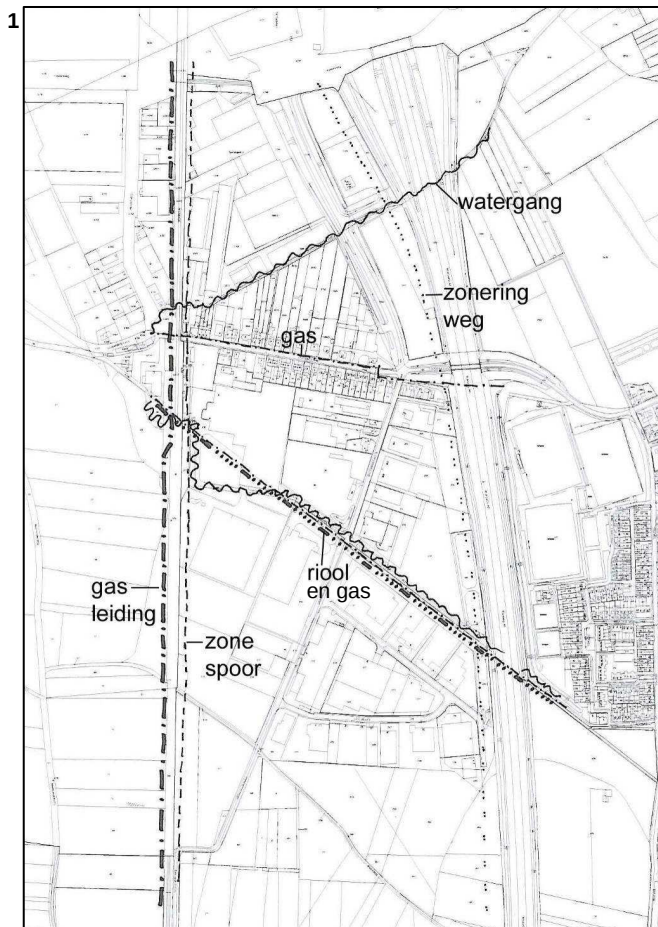
1



2

- 1 spoorlijn bij bedrijventerrein Gronsvelt
- 2 Stationsstraat





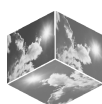
Leidingen zijn door en langs het plangebied aanwezig in de vorm van:

1 zoneringen en leidingen

- hogedruk gastransportleiding Gasunie:
direct ruimtebeslag 2 x 4 meter;
toetsings- c.q. veiligheidsafstand 2 x 45 meter;
- hogedruk gastransportleiding Enexis
direct ruimtebeslag 2 x 4 meter;
toetsings- c.q. veiligheidsafstand valt samen met het direct ruimtebeslag.
- rioolwatertransportleiding van het Waterschapsbedrijf Limburg (WBL):
direct ruimtebeslag: 2 x 2,5 meter;
- een rioolgemaal van het WBL aan de Stationsstraat met een hinderzone van 30 meter.

Verder zijn binnen het plangebied leidingen aanwezig die geen planologische bescherming behoeven, zoals het gemeentelijk rioolstelsel.

Op de zonering van het spoor en de weg wordt nader ingegaan in hoofdstuk 6.





3.10 Groen

Aan de zijde van de rijksweg is een groenzone aanwezig in de vorm van boomgaarden langs de op- en afrit bij de Köbbesweg en ter hoogte van de Oosterbroekweg. Verder naar het zuiden neemt de beplanting af tot een enkelvoudig groenscherm tegen de berm van de rijksweg. De loop van De Zeep, door het bedrijventerrein, is goed te herkennen door aanwezige langsbeplanting en begeleidende bomenrij.

Aan de zuidzijde, waar de uitbreiding van het bedrijventerrein in ontwikkeling is, ging het terrein vrij abrupt over in het buitengebied. Ten zuiden van de uitbreiding zal een groenzone worden gerealiseerd, waarmee een geleidelijke overgang wordt gevormd naar het buitengebied. Dit buitengebied kan ter plaatse gekwalificeerd worden als een halfgesloten, middenschalig agrarisch gebied, dat voor een overgroot deel in gebruik is als boomgaard en weiland.

1 luchtfoto bedrijventerrein
Gronsveld



3.11 Ontwikkelingsmogelijkheden

Economie

Gezien de ligging van het bedrijventerrein bij Maastricht, moet het bedrijventerrein Gronsveld (samen met het bedrijventerrein Eijsden-Maastricht) aangemerkt worden als bedrijventerrein met een opvangfunctie voor de regionale bedrijven. Ook de ligging van het terrein tegen de rijksweg A2 maakt het bedrijventerrein een autobaanlocatie.

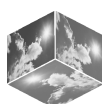
Het na te streven economisch profiel van bedrijventerrein Gronsveld in combinatie met het bedrijventerrein Eijsden-Maastricht, is dat van een gemengd bedrijventerrein voor lokale bedrijven en bedrijven uit Maastricht. Gezien de functie van het bedrijventerrein maakt onderscheid binnen het profiel niet zinvol. Uiteraard betekent toepassing van dit profiel niet dat bestaande, niet binnen dit profiel passende bedrijven verplaatst gaan worden. Het profiel zal met name toegepast worden op het moment dat een nieuwe invulling van bedrijfspercelen actueel is.

De aanwezige (bedrijfs)woningen op het bedrijventerrein zorgen voor beperkingen van de bedrijfsactiviteiten in hun directe omgeving. Gelet op de zwaarte in milieucategorie van de aanwezige bedrijven en de beperkingen die (bedrijfs)woningen voor dergelijke bedrijfsactiviteiten met zich meebrengen, wordt nu en in de toekomst geen mogelijkheid geboden voor het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen.

Uitsluitend de reeds aanwezige (bedrijfs)woningen aan de Oosterbroekweg en de Stationsstraat worden gehandhaafd. Hier wordt de huidige woonfunctie gerespecteerd.

Fysiek-ruimtelijk

De planontwikkeling is erop gericht een verbeterd vestigingsmilieu te creëren. De ligging tegen de rijksweg A2 vraagt om een wervend beeld, dat de kwaliteit van het aanwezige productiemilieu en de aantrekkelijkheid als vestigingsgebied weerspiegelt.





De op het bedrijventerrein aanwezige bebouwing varieert sterk in omvang en intensiteit. Qua omvang komen de grootschalige gebouwen van onder andere het voormalige veilingcomplex voor en wat kleinschaligere bedrijfsbebouwing.

Het planvoornemen voorziet in continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten.

Verkeer

De ligging van bedrijventerrein Gronsveld is zeer gunstig. Gelegen in de directe omgeving van de A2 heeft het gebied een goede, zichtbare ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer. Vooralsnog is er dan ook geen aanleiding de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein aan te passen.

Milieu

Een optimale milieuhygiënische situatie is uitgangspunt. Uitgangspunt bij de bepaling van de toelaatbaarheid van milieucategorieën is de bescherming van aangrenzende woningen en andere milieugevoelige functies. Vanuit deze woningen en andere functies is een zonering uitgezet, zoals opgenomen in de brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

- 1 ligging bedrijventerrein aan A2**
- 2 idem**



4. Gebiedsbeschrijving bedrijventerrein Ir. Rocourstraat



4.1 Geomorfologie en reliëf

Het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat is gelegen op de overgang van het laag- en het middenterras van het Maasdal en maakt deel uit van het stroomgebied van de Voer. Het terrein helt zwak naar het westen af.

De Voer ligt direct ten zuiden van het plangebied, in een gegraven, hooggelegen bedding. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein lag een groeve. Deze is inmiddels ontwikkeld tot natuurgebied.

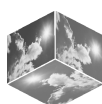
1 geomorfologische ondergrond

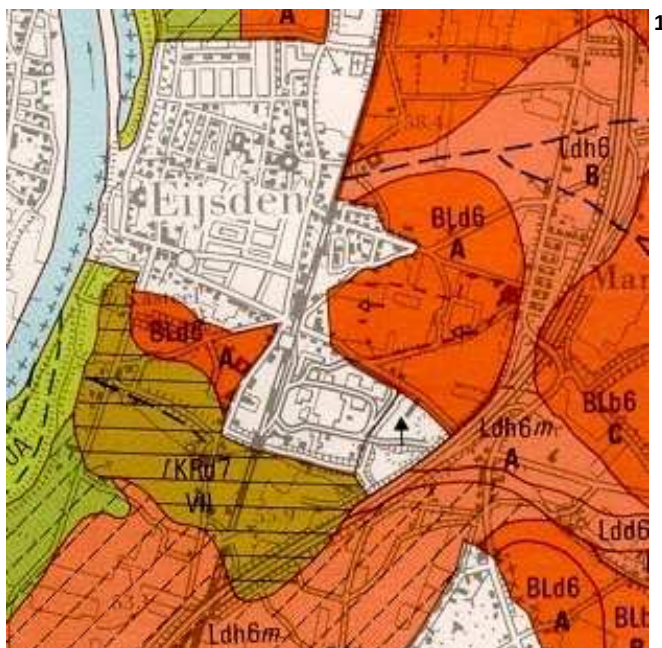
De directe omgeving en het bedrijventerrein zelf zijn vlak tot bijna vlak. De daarbij te onderscheiden hellingsklasse is kleiner dan 2%.

4.2 Bodem

De bodem van het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat bestaat uit brikgronden (radebrikgronden, siltige leem) en oude rivierkleigronden (zware zavel en klei). Deze zijn kenmerkend voor de overgang van laag- naar tussenterras.

Het gebied kent een grondwatertrap VII, wat inhoudt dat de gemiddelde hoogste waterstand (GHG), in cm beneden maaiveld, groter dan 80 cm bedraagt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG), in cm beneden maaiveld, bedraagt groter dan 160 cm.





4.3 Historie

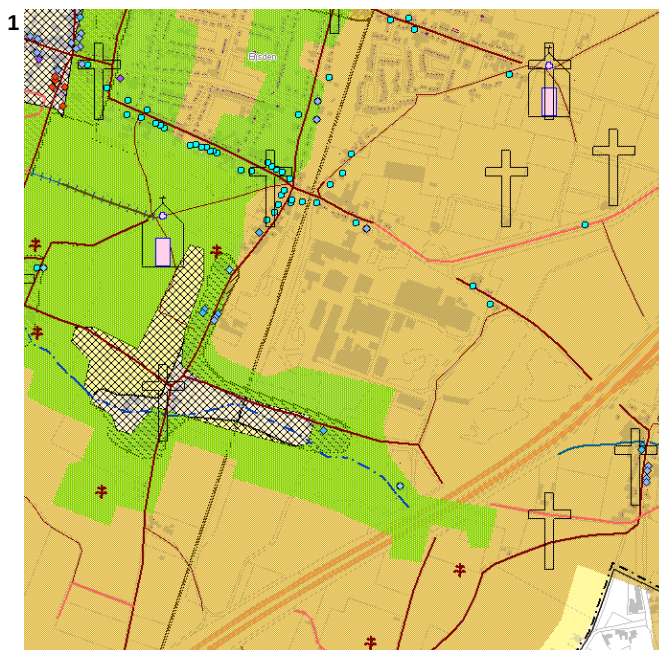
Het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat kent zijn oorsprong in 1870, toen de Luikse academicus ir. George Rocour de grondslag legde voor de Zinkwitfabriek te Eijsden. Hier werd volgens het zogenaamde Wetherillprocédé zinkwit direct uit zinkerts geproduceerd. Begonnen met één oven, was het totaal in 1875 reeds toegenomen tot twaalf.

Na enige tegenwerking van de gemeente Eijsden, wordt in 1912 een lithopone fabriek in bedrijf gesteld. De productie van zinkwit en lithopone neemt dan een grote vlucht. In 1922 wordt in Eijsden een verfmalerij opgericht voor het maken van verfpasta's van pigmenten. Van 1930 tot 1941 werd in Eijsden ook elektrolytisch cadmium geproduceerd. Na de oorlog wordt de productie van indirect geproduceerd zink, die voorheen in Maastricht plaatsvond, naar Eijsden overgebracht. In de loop der jaren neemt het aantal producten, waaronder silikaten, toe. De silikatenafdeling wordt begin jaren '80 overgenomen en gaat daarna als zelfstandige onderneming verder.

De productie van silikaten, onder andere als vervangingsmiddel van fosfaten in waspoeders, neemt onder invloed van nieuwe milieuwetgeving een grote vlucht.

1 bodemkaart





Het aantal gebouwen en andere artefacten dat voor de productie van belang is, is sterk toegenomen. Tegelijkertijd met de uitbreiding komt in de jaren '80 het accent van de bedrijven te liggen op het terugdringen van de milieu-invloed van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving. Zo worden programma's ontwikkeld en uitgevoerd die gericht zijn op het vervangen van verouderde productieprocessen en machinerieën door moderne, technologisch geavanceerde systemen.

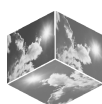
**1 cultuurhistorische
waardenkaart
provincie Limburg**

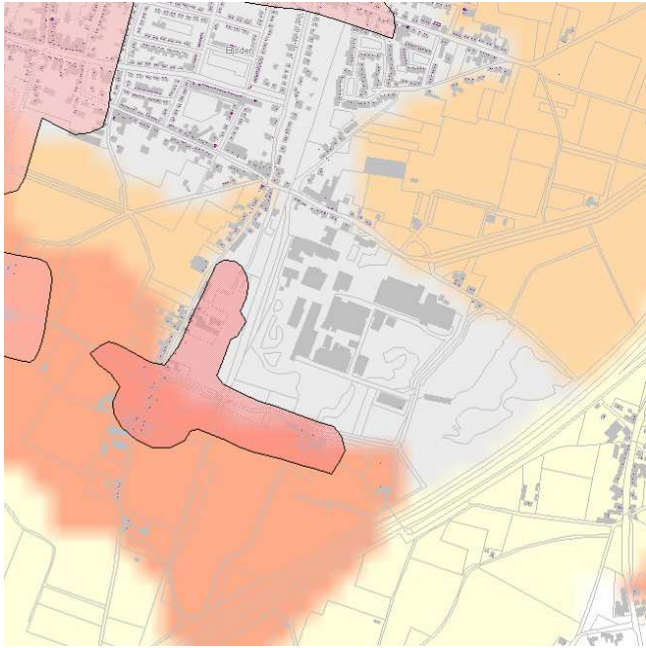
4.4 Cultuurhistorie en archeologische waarden

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is op het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat aanwezig in de vorm van het hoofdgebouw (nr. 28) van het terrein. Het pand is aangewezen als rijksmonument.

Een historisch geografisch element dat van belang is, is het oorspronkelijke wegenpatroon. Dit is nog aanwezig in de vorm van de wegen die het terrein omsluiten: Ingenieur Rocourstraat, Voerstraat en Muggenweg.

Het Rijksmonument wordt reeds beschermd middels de monumentenwet en vereist dan ook geen nadere bescherming in dit bestemmingsplan. Wel is het pand aangeduid in de verbeelding als 'karakteristiek'.





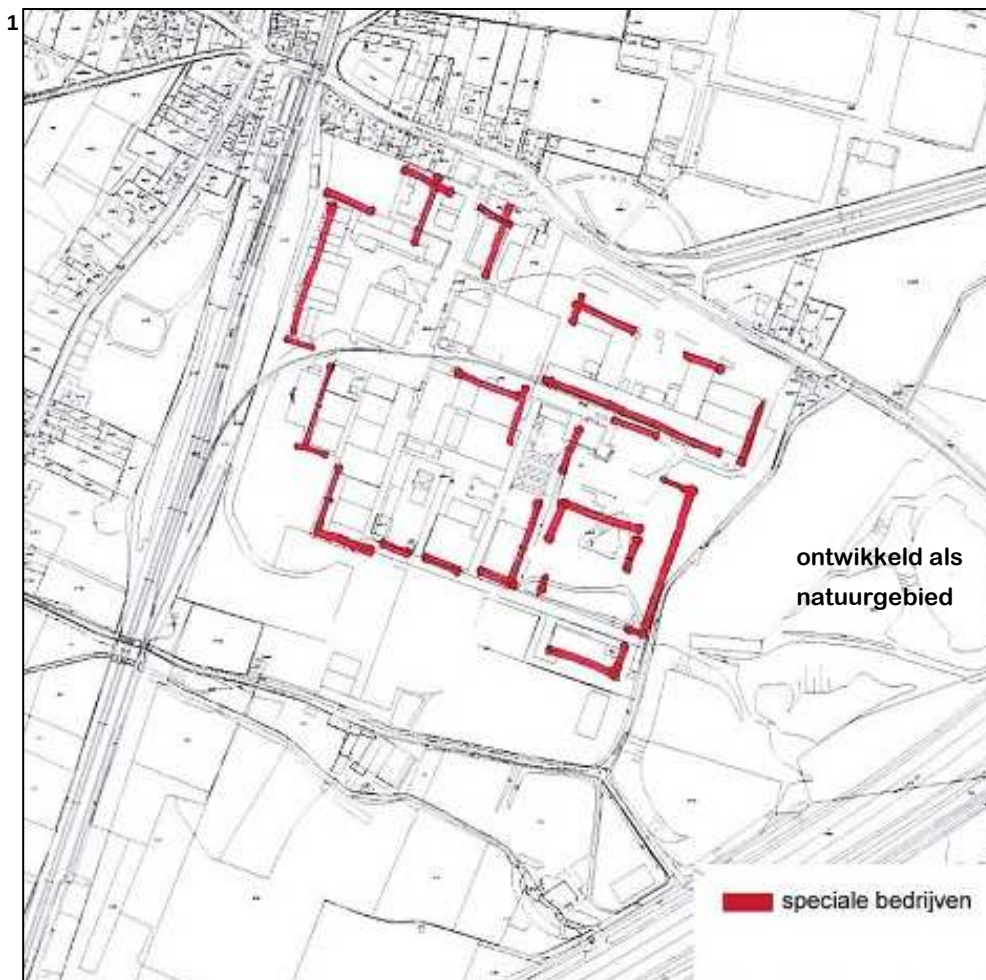
1

Archeologisch waardevolle gebieden zijn op het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat zelf niet aanwezig. Het gehucht Hoog-Caestert wordt, door de karakteristieke lintvormige bebouwingsstructuur met stedenbouwkundig- en landschappelijk waardevolle bebouwing- en begroeiingselementen, aangemerkt als historische dorpskern. Hier hebben de gronden een hoge archeologische verwachtingswaarde.

De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied zelf is niet gekarteerd op de archeologische verwachtingswaardenkaart van de provincie Limburg. Ten noorden van het bedrijventerrein zijn gronden aanwezig met een middelhoge verwachtingswaarde. In het zuiden c.q. zuidwesten zijn gronden aanwezig met respectievelijk een hoge en een lage archeologische verwachtingswaarde.

**1 archeologische
verwachtingswaarden
provincie Limburg**





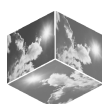
**1 bedrijventerrein
Ir. Rocourstraat**

4.5 Bedrijven

Het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat heeft een totale oppervlakte van ongeveer 18 ha en herbergt in zijn huidige situatie 2 bedrijven, PQ Silicas en Umicore Nederland.

Het bedrijventerrein grenst in het noorden aan de kern Eijsden. Aan de oostzijde is de rijksweg A2, verhoogd in het landschap, gelegen.

De bedrijven op het bedrijventerrein zijn te classificeren als procesindustriële bedrijven en maken gebruik van chemische processen, waarbij grondstoffen door samenvoeging en verwarming worden omgezet in halffabrikaten. Het gaat hierbij om een volcontinue productieproces.





De bedrijfsbebouwing heeft een grootschalig karakter. Op het terrein staan specifieke bebouwing en bouwwerken ten behoeve van het productieproces.

Ten westen van de spoorlijn is een gedeelte gelegen wat thans het karakter van een braakliggend terrein heeft. Op deze locatie zijn in 1870 de eerste activiteiten van het bedrijventerrein gestart. Gezien de staat van de locatie en aangezien er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden die verband houden met het bedrijventerrein, wordt dit gedeelte niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Op het bedrijventerrein zijn geen bedrijfswoningen aanwezig. Gelet op de zwaarte in milieucategorie van de aanwezige bedrijven en de beperkingen die bedrijfswoningen voor dergelijke bedrijfsactiviteiten met zich mee brengen, wordt de mogelijkheid voor het realiseren van bedrijfswoningen, ook in de toekomst, uitgesloten.

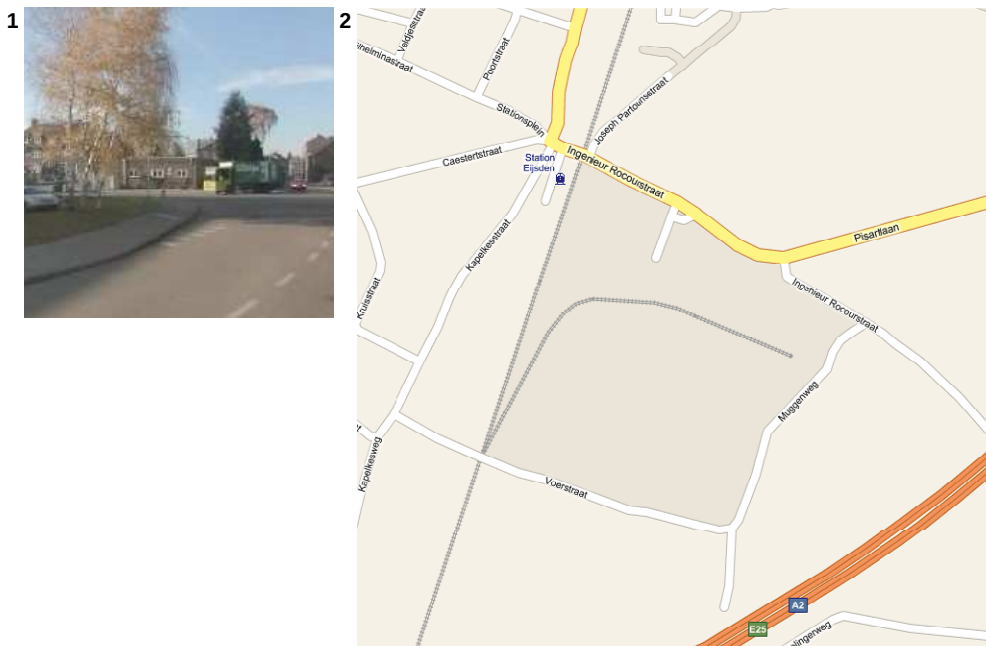
4.6 Wonen

Het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat is ten zuidoosten van de kern Eijsden gelegen. Direct aan de noordzijde grenst het bedrijventerrein aan de achtertuinen van woningen. Ten westen van het bedrijventerrein is het gehucht Hoog-Caestert gelegen.



- 1** bestaande bedrijfsbebouwing bij entree bedrijventerrein
- 2** idem
- 3** bestaande bedrijfsbebouwing
- 4** idem
- 5** woningen ten noorden van bedrijventerrein





4.7 Verkeer

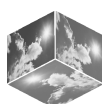
Het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat is direct tegen de spoorlijn gelegen. In de directe omgeving is tevens, in het zuidoosten, de rijksweg A2 aanwezig. Via de Ingenieur Rocourstraat, Pisartlaan en de Rijksweg is een op- en afritstelsel richting het zuiden te bereiken, gelegen ten zuiden van de kern Mariadorp. Een op-afritstelsel richting het noorden bevindt zich ter hoogte van de kern Oost-Maarland. De Rijksweg biedt tevens goede aansluitingen op de regionale wegen.

- 1 **hoofdentree terrein aan Ir. Rocourstraat**
- 2 **wegen**

De hoofdentree van het bedrijventerrein is gelegen aan de Ingenieur Rocourstraat. Het terrein wordt middels een hoofdontsluitingsas ontsloten, die vanaf de hoofdingang in zuidwestelijke richting loopt, evenwijdig aan de spoorlijn. De overige ontsluitingswegen staan haaks op of lopen parallel aan deze hoofdontsluitingsweg.

Specifieke langzaamverkeersvoorzieningen zijn niet aanwezig op het bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein is direct tegen de spoorlijn Maas-tricht - Visé gelegen. Ter hoogte van het bedrijventerrein ligt tevens het station van Eijsden.



Naast personenvervoer over de spoorlijn, is de spoorlijn tevens aangeduid als een hoofdtransportas voor het goederenvervoer per spoor. Het bedrijventerrein heeft een directe aansluiting op deze spoorlijn. Daar wordt echter geen gebruik van gemaakt. Over de Ingenieur Rocourstraat loopt een busverbinding.

Parkeervoorzieningen zijn aanwezig in de vorm van een privé-parkeerterrein ten noorden van de Ingenieur Rocourstraat. Ook wordt er langs de Ingenieur Rocourstraat geparkeerd. Op het terrein is bij de hoofdentree een fietsenstalling gesitueerd.

4.8 Bereikbaarheids- en mobiliteitsprofiel

Het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat kan als goed getypeerd worden. Voor het gemotoriseerd verkeer is er een goede ontsluiting ten opzichte van de locale en nationale hoofdwegstructuur. Met name de verbinding met de rijksweg A2 is van belang voor het transport van grondstoffen en eindproducten. Parkeervoorzieningen zijn in voldoende mate aanwezig, zowel voor de auto als voor de fiets.

Het mobiliteitsprofiel kan als volgt getypeerd worden. Het bedrijventerrein vervult louter en alleen een bedrijfsfunctie. Dit impliceert dat de verkeersbewegingen gegenereerd worden als gevolg van normale functionele relaties zoals werken en transport. Door dat de huidige omvang van het bedrijventerrein en de soort bedrijvigheid ongewijzigd blijven, zullen deze verkeersbewegingen op het huidige niveau gehandhaafd blijven. Uitbreiding van het bedrijventerrein is niet aan de orde en heeft dus ook geen verdere consequenties. Ten aanzien van de verplaatsingsbehoefte in de vorm van transportbewegingen mag, bij een gelijkblijvende omvang van het bedrijventerrein, geconcludeerd worden dat de effecten daarvan marginaal zullen zijn op het aantal noodzakelijke verkeersbewegingen.



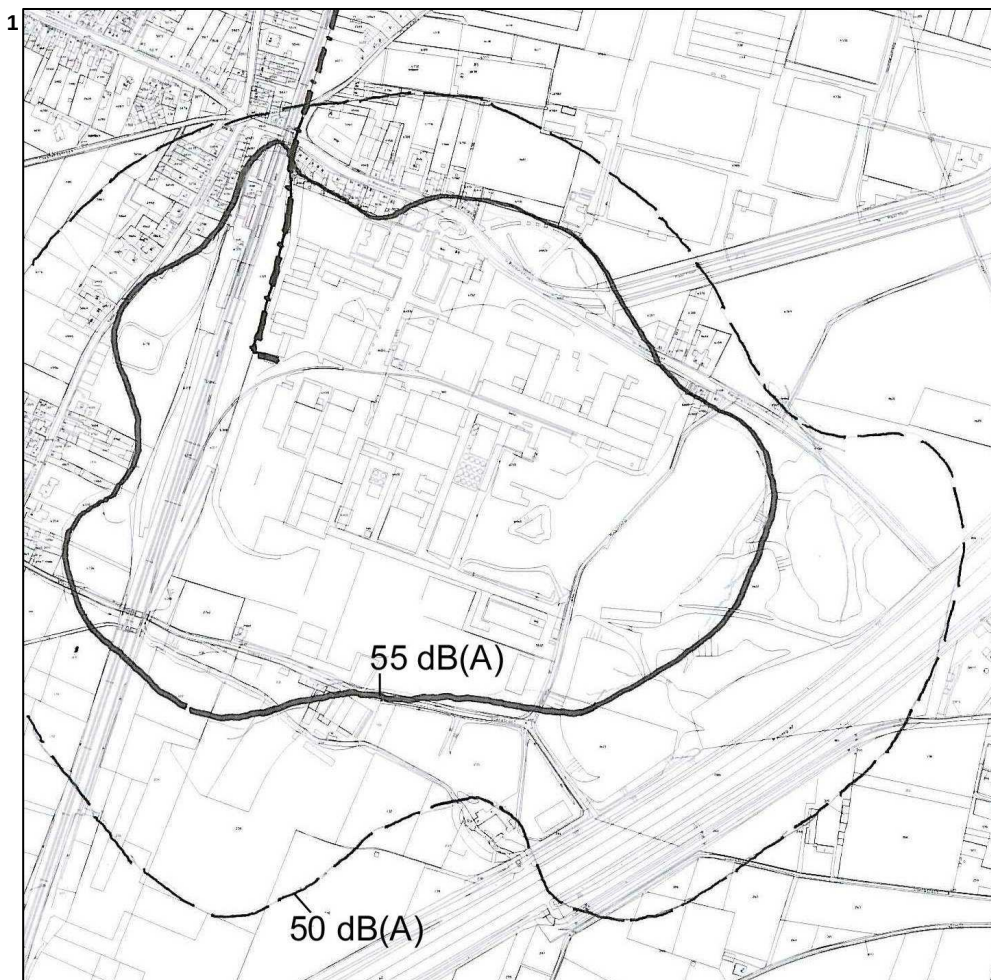
1



2

- 1 spoorwegovergang bij Ir. Rocourstraat
- 2 privé-parkeerterrein aan Ir. Rocourstraat





4.9 Zonerings en leidingen

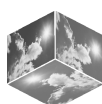
Het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat is op een adequate wijze aangesloten op de moderne nutsvoorzieningen. Dit gaat uiteraard gepaard met een eigen infrastructuur van bovengrondse en ondergrondse voorzieningen en leidingen.

Leidingen zijn door en langs het plangebied aanwezig in de vorm van:

- hogedruk gastransportleiding gasunie:
direct ruimtebeslag 2 x 4 meter;
toetsings- c.q. veiligheidsafstand 2 x 20 meter.

Verder zijn binnen het plangebied leidingen aanwezig die geen planologische bescherming behoeven, zoals het gemeentelijk rioolstelsel.

1 zonerings en leidingen





Rondom het terrein ligt een geluidcontour van 50 dB(A). De gemeente Eijsden heeft in het bestemmingsplan 'Zonecontour Ir. Rocourstraat' (vastgesteld d.d. 9 september 2008), op basis van akoestisch onderzoek, de actuele geluidszone rondom het terrein vastgelegd. Dit bestemmingsplan geldt als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

1 luchtfoto bedrijventerrein
Ir. Rocourstraat

4.10 Groen

Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein is een groenstrook gelegen die de overgang vormt naar het buitengebied. Verder zijn op het terrein geen groenvoorzieningen aanwezig, die als zodanig bestemd dienen te worden.

Het gebied ten oosten van het bedrijventerrein is recent ontwikkeld als natuurgebied.



Het Maasdal ten zuiden van het terrein draagt nog een groot aantal kenmerken van de oorspronkelijke, open karakteristiek. Hoewel het gebied doorsneden wordt door de rijksweg A2 en de spoorlijn Maastricht - Luik. De Voer ligt direct ten zuiden van het bedrijven-terrein. Het riviertje vormt samen met de langsgelegen monumentale boerderijen en watermolens, de verdiept gelegen Voerstraart en de aanwezige erfbeplanting een landschappelijk en cultuurhistorisch element van betekenis.

Aan de noordzijde is het sportpark gelegen met zijn groene uitstraling. Ook de Pisartlaan is hier van belang vanwege zijn markante laanbeplanting. Hier is tevens het uitvaartcentrum Eijsden, in combinatie met de afgesproken natuurontwikkeling in het gebied, gerealiseerd.

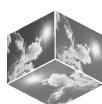
4.11 Ontwikkelingsmogelijkheden

Economie

Gezien de aanwezigheid van twee bedrijven in de procesindustrie op het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat, moet het aangemerkt worden als een gespecificeerd bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is daardoor niet alleen bovenlokaal of -regionaal, maar zelfs internationaal.

Het na te streven economisch profiel van bedrijventerrein Ir. Rocourstraat is dat van een gespecificeerd bedrijventerrein voor procesindustriële bedrijven. Dit maakt nader onderscheid binnen het profiel niet zinvol. Gezien de aanwezige en bestaande bedrijfsactiviteiten is het onwaarschijnlijk dat er een vestigingsbehoefte van andere soorten bedrijven op het bedrijventerrein bestaat.

Bedrijfswoningen worden niet toegestaan. Gelet op de zwaarte in milieucategorie van de aanwezige bedrijven en de beperkingen die bedrijfswoningen voor dergelijke bedrijfsactiviteiten met zich meebrengen, wordt nu en in de toekomst geen mogelijkheid geboden voor het realiseren van bedrijfswoningen. Daarnaast biedt de geluidzone hiervoor geen ruimte.





Fysiek-ruimtelijk

Vanaf de rijksweg A2 gezien is het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat nadrukkelijk aanwezig. De hoogte en vormgeving van de bedrijfsbebouwing maakt dat het terrein zich over grote afstand manifesteert in zijn omgeving. Met name vanuit het zuiden, oosten en westen vormt de skyline van het bedrijventerrein een element van visuele hinder in de wijde omgeving.

Het planvoornemen voorziet in continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Echter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is op enkele aspecten gewenst. Derhalve voorziet het planvoornemen in de mogelijkheid de bedrijfsbebouwing binnen het bedrijventerrein uit te breiden.

Verkeer

De ligging van bedrijventerrein Ir. Rocourstraat is gunstig. Gelegen in de directe omgeving van de A2 heeft het gebied een goede ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer. Ook is er een directe verbinding met het spoor aanwezig. Vooralsnog is er dan ook geen aanleiding de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein aan te passen.

Milieu

Een optimale milieuhygiënische situatie is uitgangspunt. Uitgangspunt bij de bepaling van de toelaatbaarheid van milieucategorieën is de aanwezigheid van de bestaande bedrijven en de bestaande rechten op basis van het thans geldende bestemmingsplan. Uiteraard dient ook altijd aan de vastgestelde geluidzone getoetst te worden.

1 impressie plangebied





5.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het rijksbeleid conform de Nota Ruimte richt zich op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Inherent aan dit bundelingsbeleid zijn het streven naar een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied en het streven nieuwe activiteiten zoveel mogelijk te concentreren in bestaand bebouwd gebied of aansluitend daarop. Ruimte scheppen om te ondernemen betekent dan ook deels herstructurering van verouderde terreinen.

In de Nota Ruimte is ook een nieuw locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen opgenomen met de volgende doelstellingen:

- economische ontwikkelingsmogelijkheden: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid;
- bereikbaarheid: het optimaal gebruiken van alle vervoersmogelijkheden;
- leefbaarheid: kwaliteit van de leefomgeving.

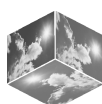
Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd, op de vraag afgestemd, aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen.

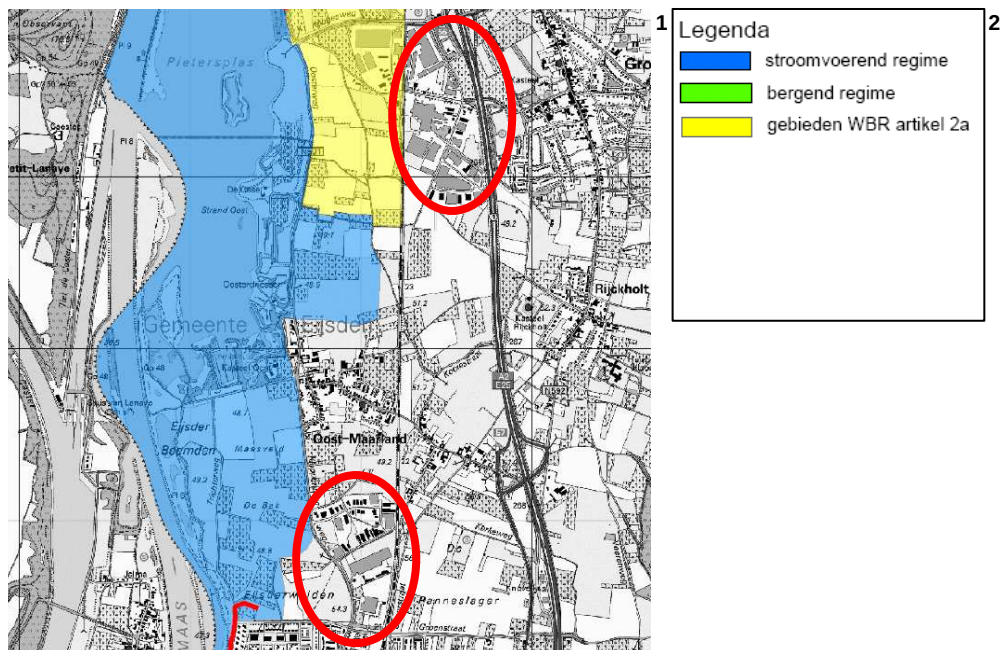
Pieken in de Delta

De nota Pieken in de Delta bevat het gebiedsgericht economisch beleid voor de zes economische regio's in Nederland, waaronder Zuidoost-Nederland. Het beleid draagt bij aan de ambitie om van Nederland een concurrerende en dynamische economie te maken in een sterk en innovatief Europa.

Het Pieken in de Delta-programma voor Zuidoost-Nederland is: naar een technologische topregio. Voor de regio's worden gebiedsgerichte programma's ontwikkeld en uitgevoerd, gericht op het stimuleren van de economische pieken. Voor Zuidoost-Nederland richten deze zich op:

- het stimuleren van gerichte kennisontwikkeling;
- het intensiveren van de samenwerking in en tussen waardeketens;
- het stimuleren van marktgericht innovatief ondernemerschap;





- het stimuleren van fysieke en virtuele knooppunten voor kennisintensieve bedrijven;
- het stimuleren van flexibilisering.

Beleidslijn grote rivieren

Als herziening van de Beleidslijn ruimte voor de rivier is de Beleidslijn grote rivieren vastgesteld. Deze biedt, binnen de randvoorwaarden die een veilige afvoer en berging van het rivierwater waarborgen, meer mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het rivierbed.

Binnen het 'bergend' regime is ontwikkeling mogelijk mits de effecten op de afvoer- of bergingscapaciteit van het rivierbed volledig worden gecompenseerd. Het 'stroomvoerend' regime biedt in principe slechts de mogelijkheid om toestemming te geven aan riviergebonden activiteiten.

Daarnaast zijn gebieden aangewezen als 'gebieden Wbr (Wet beheer rijkswaterstaatswerken) artikel 2a'. Op deze gebieden rust geen vergunningsplicht ingevolge de Wbr. De gebieden zijn uitgesloten van toetsing aan de Beleidslijn grote rivieren, maar maken wel deel uit van het rivierbed. Dat betekent dat deze gebieden wel onder water kunnen staan. Het Rijk is daarbij niet aansprakelijk voor eventuele schade.

- 1 uitsnede Kaartenatlas Beleidslijn Grote Rivieren
- 2 legenda



1



Ten westen van bedrijventerrein Eijsden is sprake van een gebied dat valt onder het stroomvoerend. Deze valt echter net buiten het plangebied. Ten westen van bedrijventerrein Gronsveld ligt een gebied WBR artikel 2a. Dit gebied loopt echter tot de spoorlijn en maakt eveneens geen onderdeel van het plangebied.

5.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg, 'Ruimte voor Limburg' (POL 2006)

De bedrijventerreinen Eijsden en Ir. Rocourstraat zijn gelegen binnen het perspectief Plattelandskern (P6). De vitaliteit van deze kernen moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ook ruimte geboden voor de groei van lokaal, in enkele gevallen ook regionaal, georiënteerde bedrijvigheid.

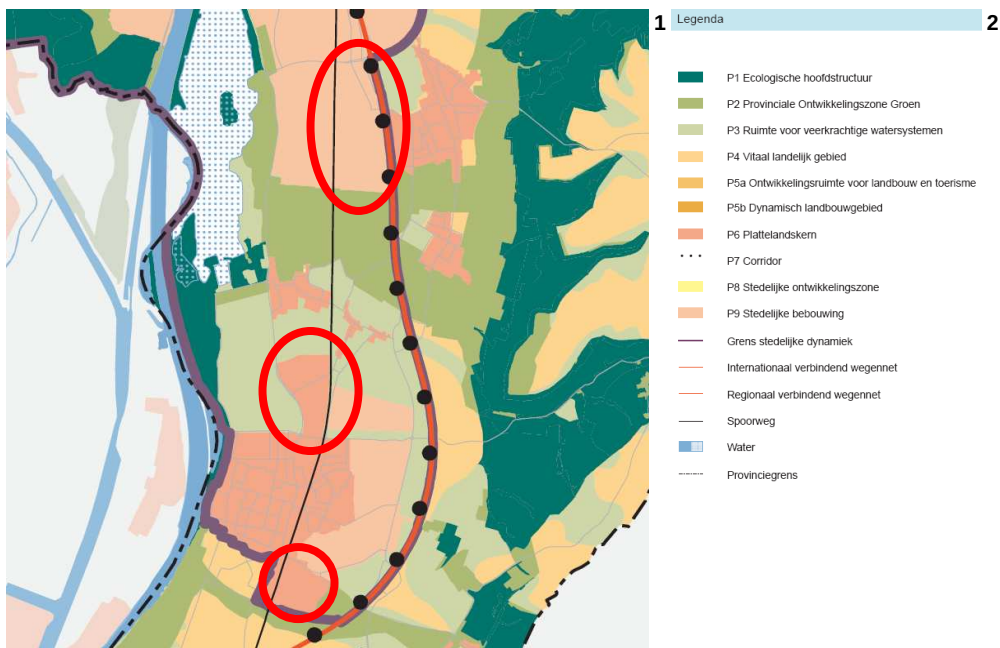
Het bedrijventerrein Gronsveld is gelegen binnen het perspectief Stedelijke bebouwing (P9). Dit perspectief omvat ondermeer de aanwezige bedrijventerreinen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit gewaarborgd.

Verder zijn de bedrijventerreinen gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek, behorende bij de stadsregio Maastricht/Zuidelijk Maasdal. Herstructurering van woon- en werkgebieden moet hier ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast is in het gebied Panneslager, gelegen aan de oostzijde van het bedrijventerrein Eijsden, voor de toekomst (na 2010) ruimte gereserveerd voor bedrijvigheid die kan worden ontwikkeld op het moment dat de bedrijventerreinvoorraad tot een bepaald niveau geslonken is.

Op economisch terrein is de ambitie gericht op het ontwikkelen van een vitale economie met een hoge mate van dynamiek en ondernemerschap en een attractief ondernemersklimaat. Er is sprake van een kennisgedreven economie met innoverende bedrijven op alle fronten, die erin slagen nieuwe producten te ontwikkelen en nieuwe markten aan te boren.

**1 Provinciaal
Omgevingsplan
Limburg**





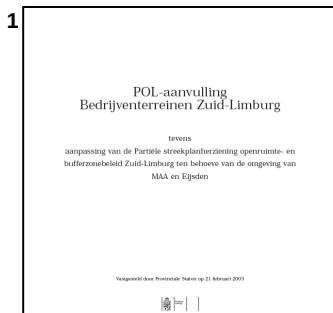
Een daaruit voortvloeiende ambitie is de zorg voor voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit. De snelle veranderingen in de economie vragen om een werklocatiebeleid dat flexibel en snel op ontwikkelingen kan inspelen. Onderdeel daarvan is de zorg voor tijdige beschikbaarheid van voldoende locaties met de juiste kwaliteit.

In het landelijk gebied, waarvan ook bedrijventerreinen Eijsden, Gronsveld en Ir. Rocourstraat deel uitmaken, voorziet het provinciaal beleid in lokale bedrijventerreinen, die ruimte bieden aan lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Gemeenten moeten zorgvuldig omgaan met de restcapaciteit op lokale bedrijventerreinen en deze alleen gebruiken voor uitbreiding van bestaande bedrijven en voor verplaatsters en starters vanuit de eigen gemeente. Door het vastleggen van een maximale kavelmaat in bestemmingsplannen wordt tegengegaan dat lokale bedrijventerreinen een grootschalig, stedelijk karakter krijgen. Voor dit bestemmingsplan gaat het met name om de noordelijke kavels van het bedrijventerrein Eijsden.

- 1 **POL, uitsnede kaart perspectieven**
- 2 **legenda**





Winkels horen niet thuis op lokale bedrijventerreinen, behoudens een aantal specifieke categorieën: grove bouwmaterialen, landbouwmachines, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, tweedehands auto's.

Aan de invulling van werklocaties worden kwaliteitseisen gesteld:

- er moet zorgvuldig met de beschikbare ruimte worden omgegaan (intensief ruimtegebruik);
- er is sprake van een optimaal gebruik en beheer van water, energie, grondstoffen en afval;
- er is aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. Functiemenging kan de levendigheid en aantrekkelijkheid van werklocaties bevorderen. Functiemenging kent echter grenzen;
- werklocaties moeten goed bereikbaar zijn met auto en openbaar vervoer.

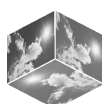
Te beschermen natuurlijke waarden voor de omgeving van de bedrijventerreinen Eijsden, Gronsveld en Ir. Rocourstraat zijn:

- de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) ten zuiden van de bedrijventerreinen Gronsveld en Ir. Rocourstraat (groene waarden);
- de ecologische verbindingzone (de Voer) ten zuiden van het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat (groene waarden);
- het veerkrachtig watersysteem en water nabij de bedrijventerreinen Eijsden en Gronsveld (blauwe waarden).

1 POL-aanvulling bedrijven- terreinen Zuid-Limburg

POL-uitwerking Programma Werklocaties Limburg 2020

De provincie Limburg zorgt in samenspraak met de gemeenten voor het juiste aanbod van werklocaties qua omvang en kwaliteit. Daartoe hanteert de provincie een planning en programmering voor alle Limburgse regio's met opgaven voor het ontwikkelen van nieuwe terreinen en de herstructurering van bestaande terreinen. In het Programma Werklocaties Limburg 2020 is te lezen wat er nog moet gebeuren op dit gebied.



De bedrijventerreinen van de gemeente Eijsden vallen onder de regio Maastricht en Mergelland. In deze regio zijn 27 bedrijventerreinen gelegen, verdeeld over zeven gemeenten.

In de POL-uitwerking is bekeken of de functionele kwaliteit van de bedrijventerreinen voldoende is. Voor de bedrijventerreinen waarvan de functionele kwaliteit onvoldoende wordt bevonden geldt een herstructureeringsopgave. Binnen de gemeente Eijsden is de functionele kwaliteit van de bedrijventerreinen Eijsden en Maastricht-Eijsden (binnen dit bestemmingsplan gedeeltelijk onderdeel van bedrijventerrein Gronsveld) voldoende. De functionele kwaliteit van het bedrijventerrein Gronsveld is onvoldoende. De ontwikkeling van het zuidelijke deel van dit bedrijventerrein is echter thans in een vergevorderd stadium, wat de functionele kwaliteit ten goede komt. Bedrijventerrein Ir. Rocourstraat is niet apart benoemd in deze POL-uitwerking.

Er zijn een aantal uitgangspunten vastgelegd die provinciebreed gelden voor de raming, (her)ontwikkeling en uitgifte van terreinen. De uitgangspunten voor de uitgifte en het toelaten van activiteiten op terreinen zijn:

- Geen bedrijfswoningen worden toegestaan op nieuwe werklocaties (wel kunnen eventuele specifieke zones voor woon-werk-combinaties worden ingericht).
- Lagere hindercategorieën worden op bedrijventerreinen niet toegestaan.
- Detailhandel en solitaire kantoren worden op bedrijventerreinen niet toegestaan (wel uiteraard op dienstenterreinen); ondersteunende kantooractiviteiten zijn wel toegestaan, maar gelimiteerd naar het type aanbod van terreinen.
- Geen reserveruimtes verkopen uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik.
- Prudent omgaan met reserverings- en optietermijnen voor afzonderlijke kavels.





- 2
- Buiten de grens stedelijke dynamiek**
- Ontwikkelingsgebieden ecosystemen (P2)
 - Ruimte voor veerkrachtige watersystemen (P3)
 - Beekdal en laagte
 - Vitaal landelijk gebied (P4)
- Binnen de grens stedelijke dynamiek**
- Grens stedelijke dynamiek
 - Ecologische ontwikkelingszone
 - Ecologische verbindingzone
 - Stedelijke groenzone (P8)
 - Stedelijke groenzone met rode accenten (P8)
- Algemeen**
- Bos- en/of natuurgebieden (P1)
 - Bestaand en toekomstig kerngebied (P6)
 - Contour openruimte- en bufferzonebeleid
 - Bedrijventerrein
 - (Inter-) nationaal verbindend wegennet
 - Transportas binnen corridor (P7)
 - Spoorweg
 - Gemeentegrens
 - Plangrens

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de hiervoor genoemde uitgangspunten meegenomen. Zo zijn op de bedrijventerreinen Eijsden en Gronsveld uitsluitend bedrijven vanaf categorie 2 toegestaan en zijn solitaire kantoren niet toegestaan. Het oprichten van nieuwe (bedrijfs)woningen op de bedrijventerreinen is niet toegestaan. Enkel de bestaande woningen zijn gerespecteerd. Ook is nieuwe detailhandel niet toegestaan, uitsluitend de thans aanwezige detailhandel mag voortgezet worden. Het is wel toegestaan, wanneer deze detailhandel wordt beëindigd, ter plaatse een bedrijf met dezelfde soort detailhandel en in dezelfde omvang te vestigen. Verder zijn ontheffingsbevoegdheden opgenomen voor detailhandel in ter plaatse zelf vervaardigde of bewerkte producten en voor handel in volumineuze goederen (alleen voor bedrijventerreinen Eijsden en Gronsveld).

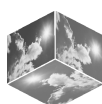
POL-aanvulling bedrijventerreinen Zuid-Limburg

De POL-aanvulling 'Bedrijventerreinen Zuid-Limburg' is op 21 februari 2003 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze POL-aanvulling wordt antwoord gegeven op het vraagstuk omtrent de situering van 175 ha bedrijventerreinen in Zuid-Limburg. De locatie Panne-slager is één van de locaties die hiervoor in aanmerking komt.

In deze POL-aanvulling is dan ook het gebied dat voor nieuwe functies in aanmerking komt, zijnde woningbouw in Poelveld en een bedrijventerrein in Panne-slager aangegeven. Ook is in deze POL-aanvulling het gebied ten zuiden van de Pisartlaan tot aan de Ir. Rocourstraat aangegeven als stedelijke groenzone met rode accenten (gebied uitvaartcentrum/crematorium).

Voor wat betreft Panne-slager is aangegeven dat de planningsopgave bestaat uit 25 ha bedrijventerrein in het segment modern gemengd en bedrijvenpark. De realisering van Panne-slager is afhankelijk gesteld van de uitgifte van stedelijke terreinen in Maastricht. De verwachting is dat dit pas na 2010 aan de orde is.

- 1 uitsnede kaart
- POL-aanvulling
- bedrijventerreinen
- Zuid-Limburg
- 2 legenda



Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg (2006)

Met het programma 'Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening' wil de Provincie Limburg een antwoord geven op kritische geluiden uit de Limburgse samenleving over de complexiteit van de regelgeving en de lange en vaak ondoorzichtige besluitvormingsprocessen en procedures bij de voorbereiding van ruimtelijke (bouw)plannen.

Vanuit die constatering is de provincie met het heroriëntatietraject de weg ingeslagen naar een andere, meer ontwikkelingsgerichte aansturing van de ruimtelijke ordening. Uitgangspunt is om binnen de provinciale beleidskaders te komen tot meer slagvaardigheid en kwaliteit in de doorwerking en uitvoering van de ruimtelijke ordening. Hiermee wordt ingespeeld op een in Nederland breed gedragen manier van denken en werken in de ruimtelijke ordening, de ontwikkelingsplanologie.

Doel van het programma 'Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening' is te komen tot een werkwijze die meer kansen wil bieden aan maatschappelijke gewenste ontwikkelingen, mits die passen binnen de beleidsdoelen van de Provincie Limburg en geen afbreuk doen aan (c.q. een versterking opleveren van) de aanwezige gebiedskwaliteiten. Samenwerking tussen betrokken partijen, duidelijk zijn over de kaders maar met een grotere flexibiliteit in de uitvoering. Dit zijn de noodzakelijke componenten om de slagvaardigheid en kwaliteit in de ruimtelijke ordening te vergroten. Dit vereist op de eerste plaats attitude van openstaan voor goede initiatieven, bereid zijn tot samenwerking met andere overheden en initiatiefnemers, en hierbij staan voor je eigen belang, maar deze ook durven afwegen tegen het integrale belang.

Dit alles mag natuurlijk niet ten koste gaan van bestaande kwaliteiten en toekomstwaarden. Belangrijke ontwikkelingen dienen steeds eerst getoetst te worden aan de gewenste lange termijn ontwikkelingen en kwaliteitsdoelen. Op haar schaal- en abstractieniveau biedt het POL2006 het kader om op deze doelen en kwaliteit te sturen.



1



Met name het driehoeksmodel, gericht op een evenwichtige beoordeling van de economische, ecologische en sociaal/culturele belangen en de POL-perspectieven, als referentie voor uiteenlopende visies op de ontwikkeling van gebieden, wordt gezien als richtinggevend voor ontwikkelingsplanologie. Hierin zal kwaliteitsborging via een integrale procesaanpak (van planvoorbereiding) verankerd moeten worden.

Bij de beoordeling van bestemmingsplannen voor bestaand stedelijk gebied en plattelandskern, zoals in onderhavig geval, wordt met name gelet op de grotere ontwikkelingen van bovenlokaal belang. In dit bestemmingsplan is dit niet aan de orde. Het betreft hier enkel het vastleggen van de bestaande situatie van de aanwezige bedrijventerreinen.

5.3 Gemeentelijk beleid

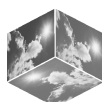
Struatuurschets gemeente Eijsden (1996)

De raad van de gemeente Eijsden heeft een struatuurschets vastgesteld d.d. 6 februari 1996, waarin een integrale visie op de ontwikkeling van de gemeente gegeven wordt. Hier wordt de conclusie getrokken dat het bedrijventerrein Eijsden-Maastricht en wat restcapaciteit op de bestaande bedrijventerreinen in de lokale behoefte voorzien. Het bedrijventerrein Eijsden-Maastricht zal dit ook in de toekomst nadrukkelijk doen.

1 struatuurschets gemeente Eijsden

De lokale bedrijven zijn aangewezen op de lokale bedrijventerreinen Eijsden en Gronsveld. Dit is bij goed beheer mogelijk. Op het bedrijventerrein Eijsden-Maastricht is ruimte gereserveerd om ook in de toekomst aan de lokale bedrijven groeimogelijkheden te kunnen blijven bieden

Een uitbreiding van het bedrijventerreinen Eijsden in de toekomst is in de struatuurschets als mogelijkheid aangegeven. Het beleid is hier om strategisch om te gaan met de omgeving (vrijwaren van bebouwing) van dit terrein.



Het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat is, met de aanwezigheid van twee specifieke bedrijven, zo goed als vol. Er is nog alleen uitbreidingsruimte voor deze aanwezige bedrijven.

Groenstructuurplan Buitengebied gemeente Eijsden (2003)

De bedrijventerreinen Eijsden, Gronsveld en Ir. Rocourstraat grenzen grotendeels direct aan het buitengebied. In dat kader is het relevant om te weten wat het beleid is voor het buitengebied. Dit is met name van belang op de overgang van de bedrijventerreinen naar het buitengebied en de landschappelijke inpassing van de bedrijventerreinen.

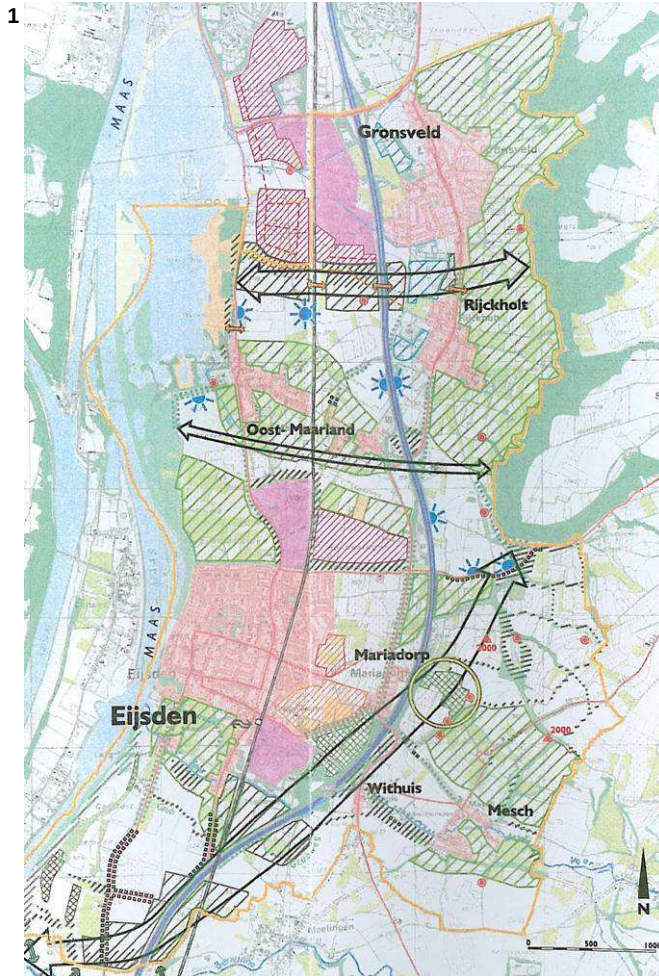
Ideeën voor het buitengebied komen niet zomaar uit de lucht vallen. De gemeente Eijsden heeft al geruime tijd (mee)gewerkt aan visies daarover, die zijn neergelegd in plannen als het groenstructuurplan.

De uitgangspunten van het groenstructuurplan zijn:

- het werken aan een duurzame versterking en bescherming van het landschap en de natuur van de gemeente Eijsden, zodat de gemeente een groene landelijke schakel blijft in de stedelijke zone Maas-tricht-Visé-Luik;
- het tegemoet komen in de behoefte aan een groter recreatief uitloopgebied voor Eijsden en Maas-tricht;
- het leggen van ecologische verbindingen tussen het Heuvelland, met het Savelsbosch in het bijzonder, en het Maasdal. Dit geeft tevens een invulling aan de Ecologische Hoofdstructuur EHS, die door de provincie nader uitgewerkt is in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG);
- een invulling geven aan het bosbeleid in de provinciale Bosnota Limburg, het Structuurschema Groene Ruimte en het Bosbeleidsplan (beiden van het ministerie van LNV).

Deze uitgangspunten zijn verder vertaald in nieuwe groenstructuren en voorstellen om bestaande en waardevolle landschapselementen te behouden en daar waar mogelijk te versterken. Hierbij valt te denken aan:



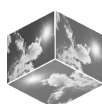


1 groenstructuurplan

- concentratie hoogstamboomgaarden;
- versterken landschappelijke beplanting;
- meandering Voer en aanleg beekbegeleidende beplanting;
- opwaardering landschap Caestertveld;
- ecologische ontwikkeling Maasoeverzone.

Een deel van de uitgangspunten is ook vertaald in nieuw te realiseren groenstructuren:

- bos- en natuurontwikkeling (circa 20 ha.) ten zuiden van het te realiseren bedrijventerrein Eijsden Maastricht;
- natte opgaande natuurelementen (5 à 10 ha.) ten westen van Gronsveld en Rijckholt;
- realisatie van een uitvaartcentrum/crematorium in relatie met natuurontwikkeling ter plaatse van de voormalige stortplaats van de zinkwit (is inmiddels gerealiseerd).



Het college wil kwalitatief zo (op termijn), wanneer de gemeentelijke financiën dit toelaten, bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied. Gemeentelijke ambitie richt zich daarbij vooral op verbetering van de fijnmazigheid van de groenstructuur (verbinding Savelbos-Maasdal en buffering rond de kernen).

Welstandsnota (2004)

De bedrijventerreinen in de gemeente Eijsden zijn in de welstandsnota gewaardeerd als neutraal welstandsgevoelig door het ontbreken van een specifieke ruimtelijke opbouw en kwaliteiten. Het welstandsniveau voor de bedrijventerrein is niveau 3 (regulier welstandsgebied).

Het Welstandsbeleid is voor deze terreinen gericht op het handhaven van de bestaande structuur met aandacht voor het opwaarderen van de uitstraling. Dit is vooral van toepassing in de richting van de omringende gebieden. Uitbreiding en aanpassingen dienen in hoge mate afgestemd te worden op de merendeels aanwezige kleinschalige basisstructuur.

De 'zorg voor de vijfde gevel' is vanuit landschappelijk perspectief heel belangrijk voor de uitbreiding van de randen van de kern (inbedding in het dal). Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige bedrijven in de randzones.

Stedenbouwkundige aandachtspunten zijn:

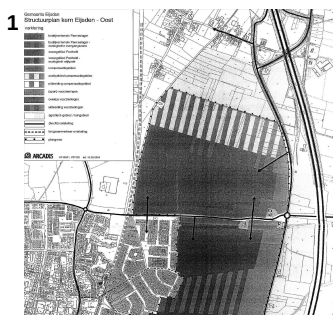
- behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur;
- overwegend streekeigen kleur- en materiaalgebruik;
- geen aan- en/of uitbouwen aan de voorzijde.

Structuurplan kern Eijsden-Oost (2005)

De ingrijpende ontwikkelingen, zoals die in de toekomst (mogelijk) op het gebied ten oosten van de kern Eijsden afkomen, heeft de gemeente doen besluiten voor dit gebied een afzonderlijk structuurplan op te stellen.

De uitgangspunten van het structuurplan kern Eijsden-oost voor de locatie Panneslager zijn:





- het reserveren van een bruto oppervlak van 25 ha. ten behoeve van het bedrijventerrein Panneslager met reserveringen tot 11,5 ha. direct rond deze locatie als compensatiegebied voor de te verliezen natuurwaarden;
- het toekomstige bedrijventerrein dient ruimte te bieden aan met name lokaal en regionaal georiënteerde nieuwe vestigingen uit Maastricht en Eijsden;
- de bedrijven dienen een gemengd karakter (modern gemengd) te hebben en voor een deel te bestaan uit hoogwaardige bedrijvigheid in de sfeer van lichte productie, recreatie, detailhandel en dienstverlening;
- de bedrijfscategorie van de bedrijven mag categorie 2 en 3 bedragen;
- bij de verder planuitwerking dient uit te worden gegaan van een voldoende flexibele terreinindeling en verkavelingstructuur die geschikt is voor de vestiging van zowel grote bedrijven tot 8000 m² en kleinere tot 2000 m².

Beleidsplan actualisering en digitalisering 2005

In dit beleidsplan was opgenomen dat voor de bestemmingplannen voor de bedrijventerreinen Eijsden, Gronsveld en Ir. Rocourstraat via een procedure op grond van artikel 33 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening getracht zou worden om voor deze bestemmingsplannen de 10 jarentermijn met 10 jaar te verlengen. Voor dit uitgangspunt was gekozen, omdat de voorschriften van deze bestemmingsplannen in principe nog in voldoende mate actueel waren. Inmiddels is gebleken dat de desbetreffende voorschriften van de vigerende bestemmingsplannen niet meer op alle punten actueel zijn.

Verder is er op het gebied van milieu het nodige veranderd wat het noodzakelijk maakt om de bestemmingsplannen van de bedrijventerreinen Eijsden, Gronsveld en Ir. Rocourstraat te actualiseren.

1 structuurplan kern Eijsden-oost



6. Sectorale aspecten

6.1 Wet geluidhinder

Bij de vergunningverlening in het kader van de Wet geluidhinder wordt steeds meer aandacht besteed aan geluidsaspecten van de inrichtingen. Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen.

Wegverkeerslawaaï

De wegen op en rondom de bedrijventerreinen Eijssden, Gronsveld en Ir. Rocourstraat zijn zoneplichtig, met uitzondering van de wegen die aangewezen zijn als 30 km-gebied.

Het planvoornemen strekt niet tot het realiseren van of wijzigen van geluidbronnen, noch tot het realiseren van potentieel geluidgevoelige objecten of gebieden binnen de zones van de zoneplichtige wegen. De bedrijventerreinen blijven in hun huidige omvang gehandhaafd.

Burger- en bedrijfswoningen zijn op de bedrijventerreinen Eijssden en Ir. Rocourstraat niet aanwezig. Op bedrijventerrein Gronsveld zijn wel enkele bedrijfswoningen aanwezig en grenzend aan het bedrijventerrein zijn burgerwoningen aanwezig (Stationsstraat). Het aantal burger- en bedrijfswoningen neemt echter niet toe. Nader akoestisch onderzoek is in dit kader derhalve niet noodzakelijk.

Railverkeerslawaaï

De spoorweg heeft, conform de per 1 september 2003 aangepaste zonebreedten in het Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs), ter hoogte van de bedrijventerreinen een zonebreedte van 200 meter, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Een gedeelte van alledrie de bedrijventerreinen is gelegen binnen deze zonebreedten.





Het planvoornemen strekt niet tot het realiseren van of wijzigen van geluidbronnen, noch tot het realiseren van potentieel geluidgevoelige objecten of gebieden binnen de zonebreedte van 200 meter. De bedrijventerreinen blijven in hun huidige omvang gehandhaafd.

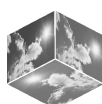
Burger- en bedrijfswoningen zijn op de bedrijventerreinen Eijsden en Ir. Rocourstraat niet aanwezig. Op bedrijventerrein Gronsveld zijn wel enkele bedrijfswoningen aanwezig en grenzend aan het bedrijventerrein zijn burgerwoningen aanwezig (Stationsstraat). Het aantal burger- en bedrijfswoningen neemt echter niet toe. Nader akoestisch onderzoek is in dit kader derhalve niet noodzakelijk.

**1 zonecontour 50 dB(A)
rond bedrijventerrein
Ir. Rocourstraat**

Industrielawaai

Een gezoneerd industrieterrein valt onder de Wet Geluidhinder. Op basis van akoestisch onderzoek is de actuele geluidszone rondom het terrein vastgelegd in het vastgestelde bestemmingsplan 'Zonecontour Ir. Rocourstraat', vastgesteld d.d. 9 september 2008 en goedgekeurd d.d. 2 december 2008. De 50 dB(A) contour omvat ten zuiden van de Ir. Rocourstraat de invloed van de daar gevestigde geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

In noordelijke richting lag de 50 dB(A) contour nog voor een groot gedeelte over de woongebieden van



de kern Eijsden. Als gevolg van het toepassen van brongerichte maatregelen bij de bedrijven gelegen op het bedrijventerrein, wordt de nieuwe zonecontour aangepast.

In zuidoostelijke richting is, bovenop de vigerende vergunning, rekening gehouden met de nog beschikbare akoestische uitbreidingsruimte.

Deze nieuwe geluidzone biedt de ruimst mogelijke ruimte voor de bedrijven, met dien verstande dat de bestaande maximaal toelaatbare grenswaarden worden gerespecteerd en overigens evenmin een saneringssituatie ontstaat bij bestaande woningen in de directe omgeving.

Ten aanzien van de kern Eijsden en de kern Withuis, worden de mogelijkheden voor het benutten van bestaande (woning)bouwmogelijkheden beter uitvoerbaar.

6.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het in het kader van actief bodembeheer, vastgestelde Bodembeheerplan Gemeente Eijsden met bodemkwaliteitskaart is van toepassing op het plangebied. Voor het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat is een apart Bodembeheerplan van toepassing. Voor de bodembeheerplannen is een afzonderlijke regel in dit bestemmingsplan opgenomen.

Het planvoornemen voorziet niet in de realisering van nieuwe bestemmingen. De geldende bedrijfsbestemmingen worden opnieuw vastgelegd en van een actuele regeling voorzien. Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de geschiktheid van de bodemkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van bodemverontreinigingen achterwege blijven.



6.3 Luchtkwaliteit

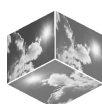
Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt — al dan niet per saldo — niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM is een AMvB die vastlegt, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.



Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is. Binnen de plangebieden zijn voor zover bekend geen ontwikkelingen aanstaande. Nader onderzoek behoeft dan ook niet plaats te vinden.

6.4 Staat van bedrijfsactiviteiten

Voor de verschillende bedrijven op de bedrijventerreinen is de bedrijfscategorie conform de staat van bedrijfsactiviteiten uit de brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) bepaald. De staat van bedrijfsactiviteiten wordt veelal gebruikt als centraal instrument om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op een bedrijventerrein te regelen. Daarnaast kan door het hanteren van een staat van bedrijfsactiviteiten tot een differentiatie in de aard van de bedrijvigheid worden gekomen.

De toelaatbaarheid van bedrijfswoningen is mede afhankelijk van de toegelaten bedrijfsactiviteiten. Bedrijfswoningen zijn over het algemeen niet toelaatbaar bij de aanwezigheid van bedrijven uit categorie 4 en hoger. Andersom zijn deze bedrijven niet zonder meer toelaatbaar bij de aanwezigheid van bedrijfswoningen.

Op of nabij bedrijventerrein Gronsveld zijn bedrijfswoningen en burgerwoningen aanwezig. In de huidige, in het verleden ontstane situatie komen hier bedrijven uit categorie 4 en bedrijfswoningen voor. Door stringente voorwaarden in de milieuvergunningen van de betreffende bedrijven is in de woningen toch sprake van een aanvaardbaar woonklimaat.

Om probleemsituaties rond bedrijfswoningen zoveel mogelijk te voorkomen, worden op het bedrijventerrein Gronsveld, evenals op de andere twee bedrijventerreinen, geen nieuwe bedrijfswoningen toegelaten en



Legenda inwaartse zonering

afstand tot woonomgeving:

- 0-30 m
- 30-50 m
- 50-100 m
- 100-200 m
- +200 m

- 1 Eljden
- 2 Gronsveld
- 3 Ir. Rocourstraat



wordt bij de zonering voor categorie 4-bedrijven rekening gehouden met de aanwezige bedrijfswoningen.

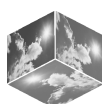
De aanwezige burgerwoningen nabij alledrie de bedrijventerreinen brengen beperkingen met zich mee voor de toe te laten bedrijfscategorieën. Bedrijven uit categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten kunnen doorgaans worden toegelaten. Toetsing aan de milieucriteria vormt veelal geen belemmering voor vestiging.

Bedrijven uit categorie 3 en 4 kunnen in principe op 100 m respectievelijk 300 m van burgerwoningen worden toegelaten (genoemde afstanden betreffen niet een harde maat, maar een eerste indicatie te hanteren bij zuivere woongebieden).

Toetsing aan de geluidsruijnte binnen de geluidzone en specifieke milieueisen bepalen uiteindelijk de definitieve toelaatbaarheid.

De diverse afstanden zijn uitgezet over de drie bedrijventerreinen. Op het bedrijventerrein Gronsveld vormen de woningen aan de Stationsstraat (inclusief het woonwagencentrum), de Schaapsbroekweg, Vinkenslag en de kern Gronsveld uitgangspunt voor de inwaartse zonering. Voor het bedrijventerrein Eijdsden is uitgegaan van de woonbebouwing van de kern Eijdsden, ten zuiden van het terrein, en de woonbebouwing aan de Hoogstraat, ten noordoosten van het terrein. Voor het bedrijventerrein ir. Rocourstraat is bij de inwaartse zonering uitgegaan van de woonbebouwing aan de weg ir. Rocourstraat en de overige woonbebouwing van de kern Eijdsden, gelegen aan de andere zijde van het spoor. Zo mogen direct achter de woningen aan de ir. Rocourstraat alleen bedrijfsactiviteiten van ondersteunende aard plaatsvinden en geen productieproces gerichte bedrijfsactiviteiten.

Door de specifieke aanduiding in de verbeelding van het plan wordt de inwaartse zonering, conform de brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), zichtbaar.



6.5 Externe veiligheid

Voor de bestemmingsplanherziening dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de externe veiligheid in beeld gebracht te worden. Bij het werken met gevaarlijke stoffen (in bedrijven en bij transport ervan) kunnen namelijk effecten optreden in de omgeving van deze activiteiten. Het gaat om kleine kansen met soms grote gevolgen.

Opgemerkt dient te worden dat het hier om een conserverende situatie gaat. Er worden geen nieuwe bronnen gerealiseerd dan wel gevoelige bestemmingen. In het onderhavige bestemmingsplan is verder indirect geregeld dat zich op de bedrijventerreinen alleen beperkt kwetsbare projecten mogen vestigen, namelijk kantoorvestigingen met een maximale oppervlakte van 1500 m².

Bestaande risicobronnen die relevant zijn:

- Transport gevaarlijke stoffen:
 - A2;
 - spoor Maastricht-Visé;
- Gebruik en opslag gevaarlijke stoffen:
 - Bevi inrichting Veilingweg 23;
 - LPG-tankstation Stationsstraat 75;
 - Vuurwerkopslag Veilingweg 13;
- Hogedruk aardgastransportleiding;
- BRZO bedrijven.

Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Eijsden heeft in oktober 2008 een beleidsvisie Externe Veiligheid opgesteld. In deze visie wordt beoogd de risico's waaraan burgers worden blootgesteld ten gevolge van het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken en op die manier een bijdrage te leveren aan een algemene verbetering van de veiligheid van de burger.

Transport gevaarlijke stoffen

De aanwezigheid van de A2 en de spoorlijn, en het transport van gevaarlijke stoffen, dat daarover plaatsvindt, vormen een risico in het kader van de externe veiligheid.

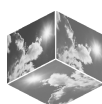


risicokaart provincie Limburg

1 Eijsden

2 Gronsvelt

3 Ir. Rocourstraat



A2

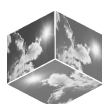
De belangrijkste transportas is de Rijksweg A2 van Maastricht naar België. Uit de risicoatlas in de beleidsvisie Externe Veiligheid blijkt dat er géén sprake is van een plaatsgebonden risicocontour buiten de grens van de weg. Binnen het invloedsgebied van 200 meter bevinden zich de bedrijventerreinen Eijsden en Gronsveld. Het berekende groepsrisico ligt ruim onder de oriëntatiewaarde. De verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag is derhalve niet noodzakelijk.

Door de inwerkingtreding van het 'Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gelet op de voorgenomen invoering van het Basisnet' geldt voor nieuwe ontwikkelingen langs de A2 dat het plaatsgebonden risico niet hoeft te worden berekend omdat voldaan wordt aan de grens- of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar.

Buiten de Rijksweg A2 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats ter bevoorrading van tankstations en naar opslaglocaties van gevaarlijke stoffen. De N267 is de ontsluitingsweg van Eijsden naar de A2. Hierop vindt transport plaats bestemd voor het bedrijventerein Ir. Rocourstraat. Deze weg heeft verder geen invloed op het plangebied.

Spoorlijn Maastricht-Visé

Van noord naar zuid door de gemeente loopt het spoor van Maastricht naar Visé. Over dit tracé vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. Uit de risicoatlas spoor van de gemeente Eijsden blijkt dat er ter hoogte van de gemeente Eijsden geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour. Het invloedsgebied voor het groepsrisico reikt tot 270 meter. In het kader van het Centrumplan Eijsden en het bestemmingsplan 't Veldje is het groepsrisico berekend in resp. juni 2006 en mei 2009. Uit de berekening blijkt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. De verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag is derhalve niet noodzakelijk.



Mochten er in de toekomst nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden dan dient er ten aanzien van de A2 en de spoorlijn Maastricht-Visé getoetst te worden aan de vuistregels uit de circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen en het besluit tot wijziging. Als op basis van de vuistregels niet duidelijk is of er sprake is van een extern veiligheidsprobleem dan kan het risico worden ingeschat met behulp van het risicoberekeningsprogramma RBMII (gestandaardiseerde kwantitatieve risicoanalyse).



1

Gebruik, opslag en productie gevaarlijke stoffen

Bevi-inrichting Veilingweg 23

Conform de risicokaart Limburg is op het bedrijventerrein Gronsveld, aan de Veilingweg 23 het bedrijf Huntjens BV gevestigd. Deze inrichting, een bedrijf voor opslag van verpakte gevaarlijke stoffen, valt onder het Besluit Externe Veiligheid (BEVI). In de revisievergunning van 25 september 2007 is een Kwantitatieve Risicoanalyse QRA (ref. nr. 060573-V01 mei 2006) meegenomen waarin de externe veiligheidssituatie van het bedrijf en de omgeving vast ligt.

In het kader van externe veiligheid is ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen rondom het bedrijf Huntjens in juni 2009 een advies opgesteld door RAG Milieuadvies. De veiligheidscontour rond Huntjens BV ligt op een zone van 70 meter. Indien de normen uit het advies worden geaccepteerd is er geen toename van het groepsrisico en hoeft er geen verantwoording van het groepsrisico te worden uitgevoerd. De 10^{-6} contour mag niet buiten de grens van de inrichting komen, tenzij dit geen negatieve gevolgen heeft voor de omgeving. In de beleidsvisie Externe Veiligheid is bepaald dat de oriëntatiewaarde mag worden overschreden mits gemotiveerd.

**1 groothandel in
brandstoffen en andere
minerale producten,
Gronsveld**

LPG-tankstation Stationsstraat 75

Achter de bebouwing aan de Stationsstraat 75 is een groothandel in brandstoffen en andere minerale producten gesitueerd. Hier is tevens een LPG-tankstation gelegen. Om het station is een risicocontour (plaatsgebonden risico) gelegen. Deze contour geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron. Voor LPG-



tankstations geldt in het kader van de externe veiligheid een zone van 45 meter voor een doorzet van < 500 m³. Na 1 januari 2010 wordt deze afstand 25 meter. Binnen deze afstand liggen geen kwetsbare objecten.

Vuurwerkopslag Veilingweg 13

In het pand aan de Veilingweg 13 wordt vuurwerk opgeslagen. Bedrijven met opslag van meer dan 10 ton consumentenvuurwerk en professioneel vuurwerk vormen een risico voor de omgeving.

In de regels en op de verbeelding is opgenomen dat uitsluitend ter plaatse van de Veilingweg 13 de opslag van vuurwerk is toegestaan. Ook is geregeld dat niet meer dan 10.000 kg vuurwerk mag worden opgeslagen.

Hogedruk aardgastransportleiding

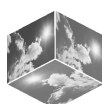
Parallel aan het spoor bevindt zich een hogedruk aardgastransportleiding. Door het plangebied van alle drie de bedrijventerreinen loopt deze leiding met een werkdruk van 16 bar of meer.

Voor deze leidingen zijn veiligheidsafstanden vastgesteld. De bedrijventerreinen liggen buiten de bebouwingsvrije zone van 4 meter.

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de Gasunie advies uitgebracht, d.d. 1 oktober 2009. Het advies is gebaseerd op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals naar verwachting in 2010 in werking zal treden door middel van de AMvB Buisleidingen (het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd). De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984 zal dan komen te vervallen.

Groepsrisico

Ten aanzien van groepsrisico zijn door de Gasunie onderstaande afstanden aangegeven, bij de verantwoording van het groepsrisico bij de verdere planontwikkeling.



Leidingtracé M&R Gronsveld - Eijsden

Z-500-18-KR-001 t/m 003: diameter 6", ontwerpdruk 40 bar.

- De 1% letaliteitsgrens ($9,8 \text{ kW/m}^2$ contour) van deze leiding ligt op 70 meter. De planontwikkeling vindt derhalve plaats binnen de invloedssfeer van deze leiding.
- De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m^2 contour) ligt op 50 meter van de leiding. Binnen dit gebied is geen sprake van toename van het groepsrisico.

Z-500-18-KR-005/006 en 008: diameter 4", ontwerpdruk 40 bar.

- De 1% letaliteitsgrens ($9,8 \text{ kW/m}^2$ contour) van deze leiding ligt op 45 meter. De planontwikkeling vindt derhalve plaats binnen de invloedssfeer van deze leiding.
- De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m^2 contour) ligt op 30 meter van de leiding. Binnen dit gebied is geen sprake van toename van het groepsrisico.

De afstanden van respectievelijk 70 en 45 meter tot de leiding (1% letaliteitsgrens) zijn in het bestemmingsplan opgenomen als de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding'. Binnen deze veiligheidszone geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde waar de gemeente rekening mee heeft te houden bij het nemen van nieuwe ruimtelijke besluiten.

De Gasunie heeft in verband met de planontwikkeling het plaatsgebonden risico berekend. Uit deze berekening blijkt dat de PR 10^{-6} risicocontour voor Z-500-18-KR-001 t/m 003 en 005/006 op de leiding ligt. De PR 10^{-6} risicocontour van de Z-500-18-KR-008 ligt deels op de leiding en deels op circa 7,5 meter van de leiding. Hieruit blijkt tevens dat zich geen kwetsbare objecten bevinden binnen deze contour. Dit betekent dat



het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

Gasontvangstation

Binnen het plangebied ligt eveneens een inrichting, te weten het gasontvangstation (GOS) Z-250 Eijsden. Voor het gasontvangstation/gasdrukregel- en meetstation is de Wet Milieubeheer en de NEN-norm 1059 'Eisen voor gasdrukregel- en meetstations met een inlaatdruk lager dan 100 bar' van toepassing.

Het gasontvangstation is in het bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Verder geldt voor het GOS Z-250 een minimale bebouwingsafstand van 15 meter bij kwetsbare objecten en 4 meter bij beperkt kwetsbare objecten. Deze zonering is in het bestemmingsplan opgenomen als 'veiligheidszone - gasontvangstation'.

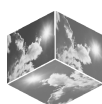
Het advies van de Gasunie is in bijlage 2. bij de toelichting opgenomen.

BRZO

Op het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat zijn conform de risicokaart Limburg twee bedrijven aanwezig met een risico voor zware ongevallen, nl. PQ Silicas BV aan de Ir. Rocourstraat en Umicore Nederland BV aan de Muggenweg. Bij deze bedrijven zijn gevaarlijke stoffen aanwezig, die het risico van zware ongevallen met zich meebrengen. Deze bedrijven vallen onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). Zowel de plaatsgebonden risico contour alsook de groepsrisicocontour liggen binnen de grenzen van de inrichtingen. Er zijn derhalve met betrekking tot de omgeving geen beperkingen.

Propaangastanks

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij de milieutechnische toetsing de afstanden uit de PGS 19 (Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen) te worden aangehouden.



Advies Regionale Brandweer

Ter verantwoording van het groepsrisico is door de gemeente om advies op het concept ontwerp bestemmingsplan gevraagd bij de Regionale Brandweer. Hierop is door de brandweer bij brief gereageerd, d.d. 28 april 2010. Het advies van de brandweer heeft geleid tot een beperkte aanpassing van het bestemmingsplan.



1

6.6 Overige zones, afstanden en wettelijke beschermingen

Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat hanteert langs haar infrastructuur het zogenaamde rooilijnenbeleid. Voor auto(snel)wegen, i.c. de A2, bestaat het rooilijnenbeleid uit twee delen:

- een zone van 0 tot 50 m; deze zone dient bebouwingsvrij te blijven: de bebouwingsgrens;
- een zone van 50 tot 100 m; voor een eventuele invulling van deze zone is vooraf overleg met de wegbeheerder noodzakelijk.

Genoemde rooilijnen dienen te worden gemeten uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan, waartoe ook een toe- en/of afrit behoort.

Bebouwingsvrije zone spoor

In het kader van de Spoorwegenwet (art. 19-21) moet langs spoorwegen een bebouwingsvrije zone worden aangehouden van 8 m. Waar de spoorlijn een bocht maakt moet aan de binnenzijde van de bocht een bebouwingsvrije zone van 20 m worden aangehouden.

1 spoorlijn bij
bedrijventerrein Eljden

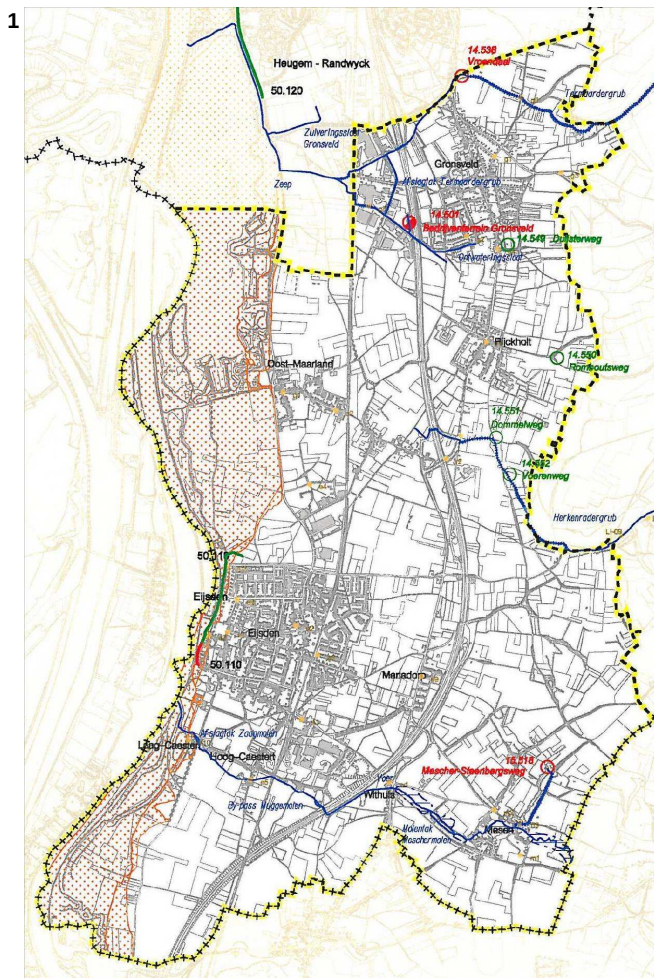
6.7 Wateraspecten

Primaire wateren

In of nabij het plangebied zijn een aantal primaire oppervlaktewateren gelegen, bestaande uit de aanwezige watergangen en regenwaterbuffers. Zo loopt door het bedrijventerrein Gronsveld De Zeep en ten zuiden van bedrijventerrein Ir. Rocourstraat de Voer. Tevens is bij het bedrijventerrein Gronsveld een regenwaterbuffer gelegen.

De watergangen en de regenwaterbuffer zijn in beheer bij het Waterschap Roer en Overmaas en hebben hoofdzakelijk een waterstaatkundige functie. Ten behoeve van deze functie hanteert het Waterschap





**1 primaire watergangen
gemeente Eijsden**

beschermingszones. De breedte van de beschermingszones rond de primaire oppervlaktewateren bedraagt 5 m aan weerszijden, gemeten vanaf de grens van de watergang of de regenwaterbuffer.

Veiligheid en wateroverlast

De doelstelling van het thema veiligheid en wateroverlast is het herstel van veerkrachtige watersystemen. De hierbij gehanteerde toetsingscriteria hebben betrekking op:

- het voorkomen van afwenteling van hydrologische knelpunten;
- behoud en ontwikkeling van ruimte voor afvoer en berging in beekdalen en depressies.

De navolgende ruimtelijke ontwerprichtlijnen dragen bij aan het realiseren van de doelstelling:

- in beekdalen en depressies:
vermijden van nieuwbouw en infrastructuur;



- vermijden uitbreiding bestaande bebouwing, tenzij mogelijkheden voor behoud waterberging;
- zoeken mogelijkheden voor vergroting van de beschikbare bergingscapaciteit;
- het beperken van de verhardingen (eventueel gebruik open verhardingen);
- het opnemen van een beschermingszone.

De bedrijventerreinen Eijsden, Gronsveld en Ir. Ro-courstraat zijn bestaande bedrijventerreinen. Het merendeel van de gronden is reeds bebouwd of verhard. Verdere toename van het verhard oppervlak is beperkt aan de orde. Op de bedrijventerreinen bevindt zich een gemengd rioolstelsel.

Eventuele nieuwe ontwikkelingen op de bedrijventerreinen dienen voorzien te zijn van een gescheiden rioolstelsel van hemelwater en regenwater.

Waterkwaliteit

Het thema waterkwaliteit heeft als doelstelling de kwaliteit van oppervlaktewater en sediment te verbeteren. De hierbij gehanteerde toetsingscriteria betreffen:

- de belasting van het oppervlaktewater met verontreinigende stoffen neemt af;
- de waterkwaliteit voldoet aan het Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR) in 2006 en aan het Verwaarloosbaar Risico (VR) op langere termijn;
- het benutten van de mogelijkheden voor het terugdringen van (diffuse) belasting van het oppervlaktewater.

Voor het realiseren van de doelstelling worden de volgende indicatieve ontwerprichtlijnen gegeven:

- het toepassen van het pakket duurzaam bouwen, zoals het vermijden van het gebruik van onbehandelde uitlogende bouwmaterialen en straatmeubilair en van met verontreinigende stoffen verduurzaamd hout, het vermijden van het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen en het afstemmen van de inrichting van nieuwe gebieden op het voorkomen van onkruid, alsmede het voorkomen van bronnen van te veel voedingsstoffen langs wateren (uitwerpselen langs oevers, voeren eenden en vissen).



De principes van duurzaam bouwen worden ook door de gemeente Eijsden onderschreven. Het toepassen van het pakket duurzaam bouwen zal dan ook daar waar mogelijk worden toegepast, dan wel worden gestimuleerd.

Waterbeleving

Water draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. De volgende toetsingscriteria zijn aan de orde:

- het optimaal benutten van de landschappelijke en belevingswaarde van water;
- het behouden van cultuurhistorische en aardkundige waarden van watersystemen;
- het waarborgen van een functionele inrichting en beheer van water dat de ecologie van het watersysteem ter plaatse en stroomafwaarts bevordert.

Qua indicatieve ruimtelijke ontwerprichtlijn is sprake van:

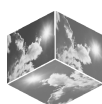
- het opheffen van overkluizingen en andere belemmeringen voor de migratie (van vissen);
- het benutten en zichtbaar maken van beekdalen als waardevolle hoofdlijnen van het landschap;
- het vermijden van aantasting van het reliëf in beekdalen;
- het voorkomen van situaties die kunnen leiden tot risico's voor de volksgezondheid.

Markant voorbeeld van de cultuurhistorische waarde is de Voer, ten zuiden van de Ir. Rocourstraat, met de aangelegen boerderijbebouwing. Op bedrijventerrein Gronsveld is De Zeep met de aanwezige langsbeplanting en begeleidende bomenrij een duidelijk herkenbaar, landschappelijk element. Beide watergangen blijven door het planvoornemen onaangetast.

Grondwater

Grondwater krijgt of behoudt voldoende kwaliteit om te dienen als grondstof voor drinkwater. Daartoe zijn de volgende toetsingscriteria actueel:

- behoud en verbetering van de grondwaterkwaliteit, in het bijzonder in waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden.



De navolgende ruimtelijke ontwerprichtlijnen dragen bij aan het realiseren van de doelstelling:

- het bestemmen van functies in afstemming met drinkwaterbelangen;
- het bestemmen van functies afstemmen op de hydrologische situatie;
- in waterwingebieden vermijden van het bestemmen van bebouwing die niet direct verbonden is aan de waterwinning en vermijden nieuwe of uitbreiding bestaande bedrijvigheid;
- in grondwaterbeschermingsgebieden geen nieuwe vestiging van risicodragende bedrijvigheid, uitbreiding van bestaande bedrijven onder strenge voorwaarden;
- het zoeken naar mogelijkheden voor duurzaam grondwaterbeheer, gericht op het langer vasthouden van gebiedseigen water en het tegengaan van schadelijke effecten.



Het plangebied is niet gelegen in een waterwin- of grondwaterbeschermingsgebied.

Infiltratie- en bergingsvoorzieningen

Het waterschap hanteert voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen bij nieuwbouw/herbouw de volgende uitgangspunten:

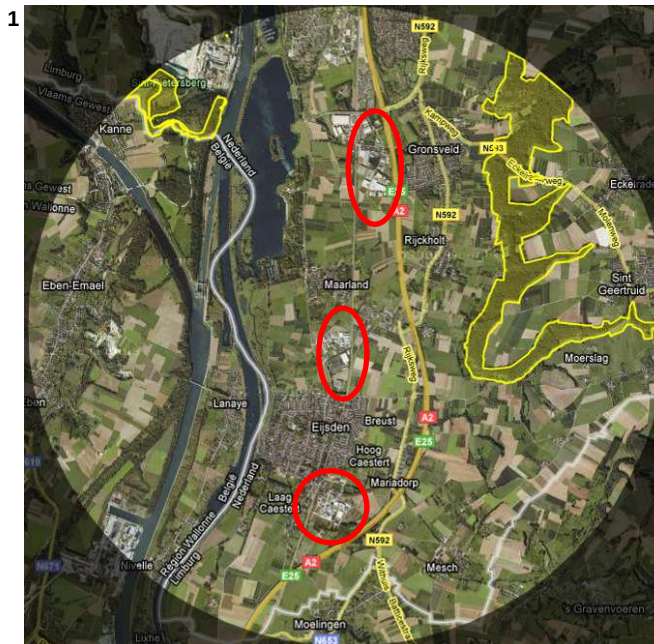
- De voorzieningen worden gedimensioneerd op een maatgevende bui met een herhalingstijd van gemiddeld 25 jaar (30 mm in 45 minuten).
- Er wordt een doorkijk gemaakt naar een bui met een herhalingstijd van gemiddeld 100 jaar (35 mm in 30 minuten), waarbij bij risico op wateroverlast maatregelen genomen worden.
- De voorzieningen zijn na de 25-jaars bui binnen 24 uur weer beschikbaar.

1 waterschap Roer en Overmaas

Daarnaast adviseert het waterschap om verontreiniging van het te infiltreren water te voorkomen, gebruik te maken van zuiverende voorzieningen zoals bodempassages.

In het kader van het aspect water zijn infiltratie- en bergingsvoorzieningen, in verband met afkoppeling van het hemelwater, rechtstreeks toegelaten binnen





de bestemmingen 'bedrijventerrein-1', 'verkeer', 'verkeer-railverkeer' en 'groen'.

Een uitzondering is gemaakt voor het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat, vanwege de aanwezigheid van productiegerichte bedrijven. Met chemicaliën is het risico te groot dat bij eventuele calamiteiten verontreiniging van het grondwater kan plaatsvinden.

Watertoets

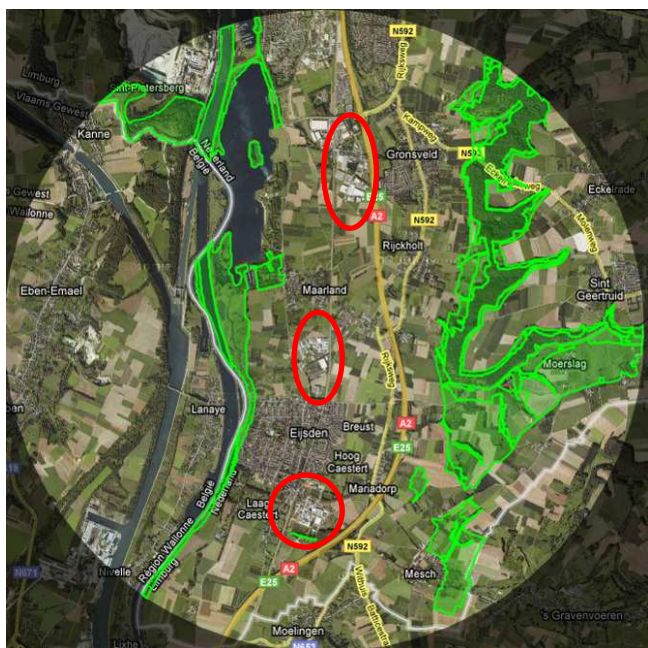
Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen. In het kader van de watertoets is het bestemmingsplan Bedrijventerreinen gemeente Eijsden toegezonden aan het watertoetsloket Roer en Overmaas.

Het waterschap heeft in het wateradvies d.d. 16 oktober 2009 enkele opmerkingen gemaakt. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 2. bij de toelichting. In bijlage 3. bij de toelichting is aangegeven hoe is omgegaan met de opmerkingen van het waterschap.

6.8 Flora en fauna

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van biologische, esthetische, genetische en economische waarde is.





1

Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Natura 2000 schrijft ook maatregelen van soortenbescherming voor. In Nederland zijn deze maatregelen vertaald in de Flora- en faunawet. Middels dit regime ziet de wetgever toe op de bescherming van zeldzame diersoorten en hun leefomgeving.

In het plangebied zelf en in de directe omgeving ervan, binnen een straal van 4 kilometer, bevinden zich een tweetal Natura2000-gebieden. Dit zijn het Savelsbos en de Sint Pietersberg & Jekerdal.

Deze gebieden maken tevens onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De oevers van de Maas, gelegen ten westen van het bedrijventerrein, maken eveneens onderdeel uit van de EHS. Het plangebied zelf is niet gelegen in een stiltegebied of de EHS.

1 Ecologische Hoofdstructuur



Uit een quick scan (bron natuurloket) blijkt dat in en in de omgeving van het plangebied zowel algemeen voorkomende als beschermde soorten kunnen voorkomen. Naar alle waarschijnlijkheid bevinden de beschermde soorten zich in het buitengebied. Bouwontwikkelingen zijn hier niet aan de orde, het betreft een beheersplan.

Bij de ontwikkelingen van nieuwe plannen leidt de aanwezigheid van beschermde soorten naar alle waarschijnlijkheid niet tot handelingen waardoor de verbodsbepalingen van de artikelen 8 t/m 14 Flora- en faunawet geschonden worden. Wel blijft de algemene zorgplicht gelden die in de Ff-wet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen.



7. De planopzet

7.1 Feitelijke planopzet samengevat

De planopzet is het vastleggen van de bestaande situatie. Dit betreft voor het overgrote deel een bedrijfsfunctie. Daarnaast zijn bij de bedrijventerreinen Gronsvelt en Ir. Rocourstraat gronden opgenomen met een groenfunctie. Op het bedrijventerrein Gronsvelt is ook de primaire waterfunctie nader aangeduid.

Binnen de gronden met bedrijfsfunctie wordt geen verder onderscheid gemaakt naar aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten. Wel is over deze gronden de inwaartse zonering gelegd, die de zwaarte van toelaatbare bedrijfsactiviteiten (milieucategorieën) bepaalt. De inwaartse zonering is uitgezet vanuit, de rond de gronden met bedrijfsfunctie gelegen, burgerwoningen.

7.2 Juridische planopzet

De planregels

De planregels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de planregels omtrent de wijze van meten.

Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming c.q. dubbelbestemming (toegesneden beleid).

Daarna volgen de algemene regels. Dit zijn een aantal planregels van een algemeen en administratief karakter, welke onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-dubbeltelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, ontheffing, wijziging, procedure en overige regels. Tot slot de planregels met betrekking tot overgangsrecht en titel.



De verbeelding van het plan

In de verbeelding van het plan zijn aangegeven:

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

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan.

Op de verbeelding krijgen alle gronden een bestemming. Aan deze bestemming is een artikel in de planregels gekoppeld welke geraadpleegd moet worden.

Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. In de regel gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleid.

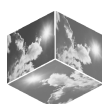
Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen opgericht worden.

De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de planregels een aparte regeling is opgenomen.

Bedrijventerrein – 1, Bedrijventerrein – 2 en Bedrijventerrein – 3

De gronden met bedrijfsfunctie worden onder de bestemmingen 'Bedrijventerrein – 1', 'Bedrijventerrein – 2' of 'Bedrijventerrein – 3' gebracht. Binnen deze bestemmingen worden de bestaande bedrijven gehandhaafd en is nieuwvestiging van bedrijven mogelijk.

Omdat voor het bedrijventerrein ir. Rocourstraat specifiekere regels gelden en om het plan leesbaar en gebruiksvriendelijk te houden, is ervoor gekozen om een onderverdeling in de bedrijfsbestemmingen te maken.



De bedrijven op de bedrijventerreinen Gronsveld en Eijsden hebben de bestemming 'Bedrijventerrein – 1' en de bedrijven op het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat hebben de bestemmingen 'Bedrijventerrein – 2' en 'Bedrijventerrein – 3'.

Binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein – 1', 'Bedrijventerrein – 2' en 'Bedrijventerrein – 3' is bepaald wat de maximaal toelaatbare milieubelasting van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving is. Afhankelijk van de ligging binnen de uitgezette contouren zijn bepaalde milieucategorieën, zoals opgenomen in als bijlage toegevoegde toegesneden lijsten van bedrijfstypen, al dan niet toegestaan. Voor de bestemmingen 'Bedrijventerrein – 2' en 'Bedrijventerrein – 3' is de lijst uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Ontheffing voor het uitoefenen van qua milieucategorie zwaardere bedrijfsactiviteiten is toegestaan, indien bedrijven kunnen aantonen dat door het treffen van maatregelen (andere inrichting van het productieproces) of het aanbrengen van voorzieningen (afscherming) de feitelijke milieubelasting overeenkomt met de toelaatbare milieubelasting conform de inwaartse zonerings, zoals aangegeven in de verbeelding van het plan.

Uiteraard vindt ook altijd toetsing aan de geluidsruimte binnen de geluidszone (indien van toepassing) en de van toepassing zijnde verdere milieuregelgeving plaats.

Verder voorzien de bedrijfsbestemmingen in het op-richten van gebouwen. De uiterste grenzen van de bebouwing zijn door middel van een bouwvlak aangeduid. Daarmee zijn de minimale afstanden van de bedrijfsbebouwing tot omliggende functies vastgelegd. Het bouwvlak mag per bouwperceel (per bedrijf), op de bedrijventerreinen Eijsden en Gronsveld voor 80% bebouwd worden. Voor het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat geldt een ander bebouwingspercentage. Hier zijn specifiekere bouwvlakken ingetekend, die volledig bebouwd mogen worden.



De maximale hoogte van gebouwen is op de bedrijventerreinen Eijsden en Gronsveld gelegen op 8 of 10 meter. Op het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat gelden andere maximale bouwhoogten. Hier mag de bebouwing aan de randen maximaal 9, 15 of 20 meter hoog zijn en oplopend tot in het midden van het terrein is een maximale hoogte van 30 meter toegestaan.

Binnen de bedrijfsbestemmingen mag een deel van de gebouwen gebruikt worden voor een aan het bedrijf inherente kantoorfunctie. Tevens zijn er binnen de bedrijfsbestemmingen een aantal ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Deze mogen alleen verleend worden als voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Het is daarbij mogelijk om meerdere ontheffingen binnen één besluit op te nemen, door er bij toenaam naar te verwijzen.

Groen

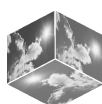
De groenstroken aan de randen van het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat, de oost- en zuidzijde van bedrijventerrein Gronsveld en aan de zuid- en westzijde van het bedrijventerrein Eijsden worden onder een afzonderlijke bestemming 'Groen' gebracht. Binnen deze bestemming zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan en bouwmogelijkheden opgenomen. De aanwezige groenstroken zijn primair bedoeld voor het waarborgen van de landschappelijke inpassing.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De tot 'Bedrijf - Nutsvoorziening' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor gebouwen ten behoeve van het openbaar nut. In de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Verkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.



Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. In de regels zijn tevens bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer - Railverkeer

De spoorlijn die langs de bedrijventerreinen afloopt, wordt onder een afzonderlijke bestemming 'Verkeer - Railverkeer' gebracht. De noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van de spoorlijn, zijn hierbinnen toegestaan.

Water

Op de gronden binnen deze bestemmingen zijn onder meer waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen en waterpartijen toegestaan. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

Wonen

Op de bedrijventerreinen Eijdsen en Ir. Rocourstraat komen geen burger- of bedrijfswoningen voor. Het realiseren van nieuwe burger- of bedrijfswoningen is nu, maar ook in de toekomst niet toegestaan.

Op bedrijventerrein Gronsveld komen enkele bedrijfswoningen voor. De bestaande bedrijfswoningen blijven gehandhaafd en zijn middels een aanduiding in de verbeelding aangegeven. Het realiseren van nieuwe burger- of bedrijfswoningen is ook hier niet toegestaan.

Leiding

Ter plaatse van het directe ruimtebeslag van de ondergrondse leidingen worden activiteiten, die het bedrijfszeker en -veilig functioneren van leidingen kunnen schaden, geweerd. Derhalve worden beperkingen opgelegd aan de mogelijkheden tot bebouwing en gebruik van de grond, die tot beschadiging van de leidingen kunnen leiden.



Binnen deze dubbelbestemming mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend bouwwerken van geringe omvang ten dienste van of ter instandhouding van de betreffende leiding worden gebouwd.

Milieuzone - actief bodembeheergebied

Centraal binnen deze gebiedsaanduiding staat het vermijden van contact en het voorkomen van verdere verspreiding van bestaande, diffuse bodemverontreinigingen. Om dit te bewerkstelligen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen met betrekking tot een aantal activiteiten zoals:

- het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden;
- het bodemverlagen of afgraven, het ophogen, het aanbrengen van een leeflaag.

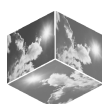
Geluidzonering

De aanwezigheid van de geluidszone rond bedrijventerrein Ir. Rocourstraat is niet zonder consequenties. Het oprichten van geluidsgevoelige bebouwing (woningen) binnen de geluidszone is niet mogelijk zonder een vooraf verkregen hogere grenswaarde. Binnen het onderhavige bestemmingsplan is het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing niet mogelijk gemaakt.

De aanwezige geluidszone kan ook een beperking betekenen voor de uitbreiding van bestaande bedrijven of de vestiging van nieuwe bedrijven. Er dient altijd getoetst te worden of de bedrijfsactiviteiten passen binnen de resterende geluidsruimte van de geluidszone.

Waterstaat – Waterlopen

Ter zake bescherming, beheer en onderhoud is op de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' behorende bij primaire wateren, de regelgeving van de Keur van het waterschap van toepassing.



Algemene regels

Ook nog brengt het gemeentebestuur van Eijsden tot uitdrukking dat een aantal regels van algemeen en administratief karakter onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan, zoals algemene bevoegdheid tot ontheffing en wijziging, overgangsbepaling en citeerbepaling.

Procedure ontheffing

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevat een procedure voor de voorbereiding van besluiten. Deze afdeling heeft als doelstelling het bevorderen van eenheid in de wetgeving en het systematiseren en vereenvoudigen van wetgeving. Bij het verlenen van ontheffing is afdeling 3.4 Awb, in de regels, van toepassing verklaard.

Procedure wijziging

Bij het wijzigen van het plan worden de procedureregels van artikel 3.6, vijfde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in acht genomen.

Procedure aanlegvergunning

Bij het toepassen van de aanlegvergunning geldt de procedure zoals vervat in artikel 3.18 van de Wet ruimtelijke ordening.



8.1 De financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan betreft een beheersplan, waarin de bestaande situatie op de bedrijventerreinen Eijsden, Gronsveld en Ir. Rocourstraat van een actuele regeling wordt voorzien. Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe zaken van gemeentewege. Voor de gemeente Eijsden zijn aan het planvoornemen dan ook geen noemenswaardige kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

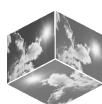
8.2 Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft.

Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen gemeente Eijsden' is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen gemeente Eijsden' hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.



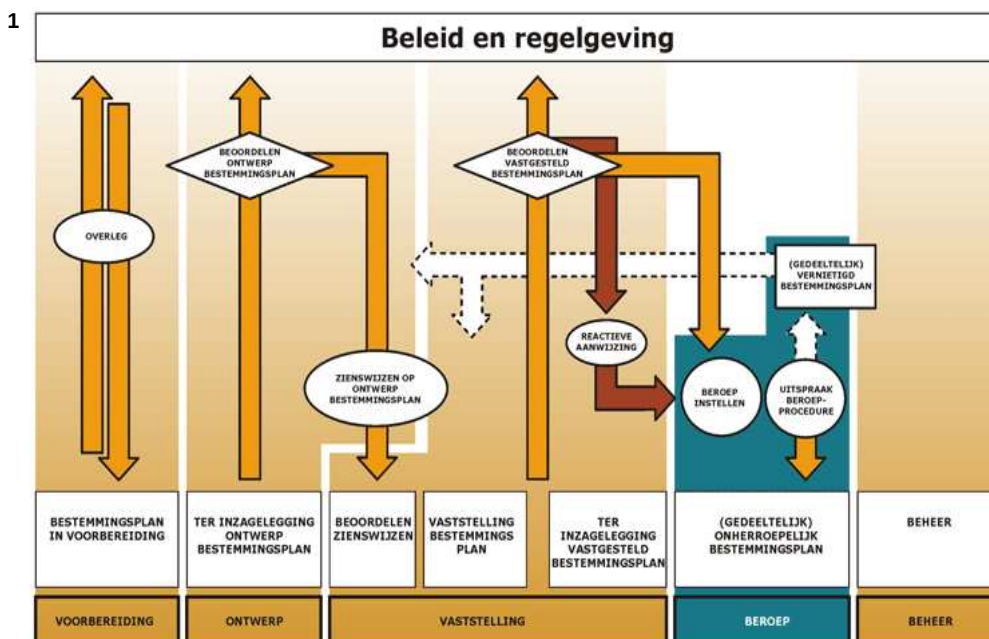
8.3 De maatschappelijke haalbaarheid

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen gemeente Eijsden' is een beheersplan en voorziet niet in grote c.q. ingrijpende veranderingen, waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden.

In het kader van het voortraject en de inventarisatiefase zijn de aanwezige bedrijven op de bedrijventerreinen aangeschreven met een vragenformulier. Doel van dit onderzoek was het inventariseren van de huidige bedrijfssituatie en inzicht te krijgen in de toekomstverwachtingen van de bedrijven, zodat hiermee mogelijkerwijs rekening kon worden gehouden in het nieuwe bestemmingsplan. Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat er geen wezenlijke veranderingen voor de komende planperiode worden verwacht.

Aangenomen wordt dan ook dat het plan voldoende draagvlak onder de bevolking zal hebben. In dat kader zal op basis van de gemeentelijke inspraakverordening de mogelijkheid tot inspraak worden gegeven. Verder zijn de gebruikelijke RO-procedures met bezwarenmogelijkheid van toepassing.





9.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met o.a. diensten van rijk en provincie
Watertoets
Inspraak
- b. Ontwerp:
1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State

1 procedure

In het kader van deze procedure kunnen, gedurende de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In de publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.



9.2 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden hebben krachtens de Wro, dienen bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken te worden in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De nutsbedrijven zijn aangeschreven teneinde hen in de gelegenheid te stellen de afzonderlijke belangen aan te geven. De belangen zijn vervolgens middels de regels beschermd.

9.3 Uitkomsten vooroverleg

Op het voorontwerp bestemmingsplan is gereageerd door zes instanties.

1. Provincie Limburg;
2. Waterschap Roer en Overmaas;
3. Gemeente Maastricht;
4. Gasunie;
5. Brandweer Zuid-Limburg;
6. VROM-Inspectie Regio afdeling Zuid.

De reacties van de instanties zijn als Bijlage 2. bij de toelichting opgenomen. Het standpunt van burgemeester en wethouders ten aanzien van de reacties is als Bijlage 3. bij de toelichting weergegeven. Het bestemmingsplan is conform dit standpunt aangepast.

9.4 Informatieavond

Om de aanwezige bedrijven op de diverse bedrijventerreinen en andere belanghebbenden te informeren is op 6 oktober 2009 een inspraak- en informatieavond georganiseerd waarbij het voorontwerp bestemmingsplan is toegelicht. Tijdens deze informatieavond is tevens de mogelijkheid geboden om een reactie te geven. Een verslag van de informatieavond is als Bijlage 4. bij de toelichting ingevoegd. Naar aanleiding van de reacties is uitvoerig gekeken naar de betreffende locaties. Dit heeft er toe geleid dat er is voldaan aan een beperkt aantal verzoeken. In de overige gevallen was aanpassing van het bestemmingsplan niet aan de orde.



9.5 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen gemeente Eijsden' heeft van 3 september 2009 tot en met 14 oktober 2009 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Eijsden.

Tijdens de ter inzage legging heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zijn inspraakreactie in te dienen.

9.6 Uitkomsten inspraak

Van de mogelijkheid om op het voorontwerp bestemmingsplan schriftelijk een inspraakreactie in te dienen, hebben 4 personen gebruik gemaakt. De inspraakreacties zijn beoordeeld en van een reactie voorzien. Bijlage 5. bij de toelichting bevat een samenvatting van de inspraakreacties en de beoordeling ervan.

