

**Bestemmingsplan
Bedrijventerrein Bocholtzerweg
Actualisatie 2014**

Gemeente Simpelveld

status: vastgesteld
datum: 5 maart 2015
projectnummer: 102430R.2007
identificatienummer: NL.IMRO.0965.BPLBT01
Bedrijfter-VA01
adviseur: Jke



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

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	
1.1	Aanleiding actualisatie bestemmingsplan	1
1.2	Revitalisering	3
1.3	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	4
1.4	Leeswijzer	5
2	PLANGEBIED	
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
	Bodem	6
	Waterhuishouding	7
	Flora en fauna	8
	Cultuurhistorie en landschap	9
	Verkeersinfrastructuur	11
	Leidinginfrastructuur	12
	Ruimtelijke structuur	13
2.2	Functionele structuur	14
	Bedrijven	14
	Wonen	15
3	BELEID	
3.1	Rijks- en provinciaal beleid	16
	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	18
3.2	Regionaal en gemeentelijk beleid	22
	Bedrijventerreinmanagement	
	Parkstad Limburg	22
	Lokaal bedrijventerrein in visie van gemeente Simpelveld	23
	Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg	24
	Actueel woonbeleid	25
4	RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN	
4.1	Economisch profiel	29
4.2	Fysiek-ruimtelijk profiel	30
4.3	Landschapsprofiel	32
4.4	Verkeersprofiel	33
4.5	Milieuprofiel	33



5	MILIEUASPECTEN	
5.1	Milieuaspecten	36
	Geluid	36
	Externe veiligheid	39
	Luchtkwaliteit	44
	Bodemkwaliteit	45
5.2	Wateraspecten	47
	Veiligheid en wateroverlast	47
	Natuurlijke watersystemen	48
	Waterkwaliteit	48
	Waterbeleving	49
	Grondwater	50
	Hemelwaterafvoer	51
	Watertoets	51
6	OVERIGE ASPECTEN	
6.1	Archeologie	52
6.2	Ecologie	53
7	UITVOERBAARHEID	
7.1	Economische uitvoerbaarheid	54
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	54
	Inspraakprocedure	54
	Vooroverleg	54
8	JURIDISCHE ASPECTEN	
8.1	Feitelijke planopzet samengevat	55
8.2	Juridische planopzet	55
	Bedrijventerrein	55
	Omgevingsafstemming	56
	Wonen	57
	Groen	57
	Geluidzone	58
9	PROCEDURE	
9.1	Resultaten vooroverleg	59
9.2	Vaststelling	60



1 INLEIDING



1.1 Aanleiding actualisatie bestemmingsplan

De gemeente Simpelveld heeft op 10 juni 2010 een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Bochoitzerweg vastgesteld. Het bedrijventerrein Bochoitzerweg is een al wat ouder bedrijventerrein. Diverse panden verkeren in een mindere tot slechte staat van onderhoud en/of staan leeg en de inrichting van de openbare ruimte laat te wensen over.

De noodzaak tot verbetering van de gebruiksmogelijkheden en de uitstraling van het bedrijventerrein werd gevoeld. Een geactualiseerd bestemmingsplan vormde één van de kaders, waarbinnen de gewenste verbetering kon plaatsvinden. De gemeente Simpelveld wil tevens een actueel planologisch kader schetsen voor dit bestaande, grotendeels in gebruik zijnde bedrijventerrein.

Inmiddels is dit bestemmingsplan enkele jaren in werking en is gebleken dat in het bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid is opgenomen, die aanleiding geeft tot de nodige onduidelijkheid. Het betreft de ontheffing die verleend kan worden op basis van artikel 6.6.3, voor het toelaten van categorie 4-bedrijven. Voorwaarde die daarbij is gesteld is dat bij de bedrijven afdoende fysieke maatregelen worden genomen, in de vorm van voorzieningen met een afdoende afschermende werking, en/of een aangepaste bedrijfsvoering wordt gevoerd, opdat sprake blijft van een afdoende omgevingsafstemming.

**1 impressie
bedrijventerrein**



Daarmee werd beoogd bedrijven, die te boek staan als categorie 4-bedrijven, maar qua uitstraling en invloed op de omgeving feitelijk functioneren als een categorie 3-bedrijf, toch een plek op het bedrijventerrein te kunnen geven. Echter in de toelichting bij het bestemmingsplan is, conform het beleid van de gemeente Simpelveld aangaande bedrijfsvestigingen op een lokaal bedrijventerrein als het bedrijventerrein Bocholtzerweg, nadrukkelijk aangegeven dat geen nieuwe categorie 4-bedrijven zullen worden toegelaten.

Om aan de onduidelijkheid een eind te maken wordt de betreffende ontheffing/afwijking uit het bestemmingsplan gehaald.

Overeenkomstig het gemeentelijk beleid, zoals dat reeds in de toelichting was verwoord, worden op het bedrijventerrein Bocholtzerweg niet langer mogelijkheden geboden tot de vestiging van nieuwe categorie 4 bedrijven of –bedrijfsactiviteiten. In de betreffende ‘ontheffing voor hogere categorieën’ wordt de mogelijkheid om ter plaatse van de aanduidingen ‘Bedrijf tot en met categorie 3.1’ en ‘Bedrijf tot en met categorie 3.2’ ontheffing te verlenen voor categorie 4-bedrijven geschrapt.

Tevens wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om enkele beleidskaders van rijk en provincie te actualiseren. Rijk en provincie hebben in de tussentijd nieuw beleid geformuleerd, dat door middel van onderhavige actualisatie ook een plaats krijgt in het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Bocholtzerweg.

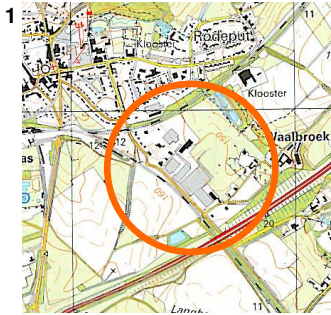


1.2 Revitalisering

Revitalisering en beperkte uitbreiding kunnen in de toekomst mogelijk leiden tot een groter aanbod van bedrijfskavels, waarmee ook de ongewenste vestiging van bedrijven verspreid over het buitengebied een halt kan worden toegeroepen. Het bieden van een goede alternatieve vestigingslocatie kan daaraan bijdragen. Afhankelijk van de vraag in hoeverre in de toekomst tot revitalisering kan worden gekomen kunnen op het bedrijventerrein 2 tot 8 nieuwe bedrijfskavels gerealiseerd worden.

Revitalisering kan verder bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein kent enerzijds een zichtlocatie aan de Bocholtzerweg en grenst anderzijds aan het beekdal van de Eyserbeek. Een representatieve bebouwingsstructuur aan de zijde van de Bocholtzerweg (en Waalbroek) ontbreekt echter, evenals een landschappelijke inpassing aan de zijde van het beekdal. Realisering van een op de Bocholtzerweg georiënteerde bebouwingsstructuur, in het verlengde van de wel op de Bocholtzerweg georiënteerde burgerwoningen draagt bij aan een verbeterde uitstraling van het bedrijventerrein. Verbetering van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein is gelet op de bestaande invulling van het bedrijventerrein nauwelijks mogelijk. Verzachting van de confrontatie tussen bedrijventerrein en buitengebied zal in de toekomst wellicht wel plaats kunnen vinden door herinrichting van het aangrenzende buitengebied.





1.3 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied omvat het bedrijventerrein Bocholtzerweg, inclusief de uitbreiding daarvan, zoals die reeds bij de bepaling van de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied, was voorzien. Daarnaast maakt ook een bedrijfsperceel ten noorden van de spoorlijn deel uit van het plangebied. De omvang van het bedrijventerrein betreft circa 12 ha. De uitbreiding van het bedrijventerrein betreft enkele perceelsgedeelten met een thans nog agrarisch gebruik aan de oostzijde en enkele perceelsgedeelten ten zuiden van de Waalbroekerweg. Laatstgenoemde perceelsgedeelten kennen reeds een bedrijfsmatig gebruik, maar zijn nooit als onderdeel van het bedrijventerrein juridisch vastgelegd.

Voor het plangebied vigeert thans het volgende bestemmingsplan:

- Bedrijventerrein Bocholtzerweg
vastgesteld door de raad d.d. 10 juni 2010,
onherroepelijk d.d. 2 september 2010.

- 1 **Topografische Atlas,
uitsnede
bedrijventerrein**
- 2 **plangebied
bedrijventerrein
Bocholtzerweg**





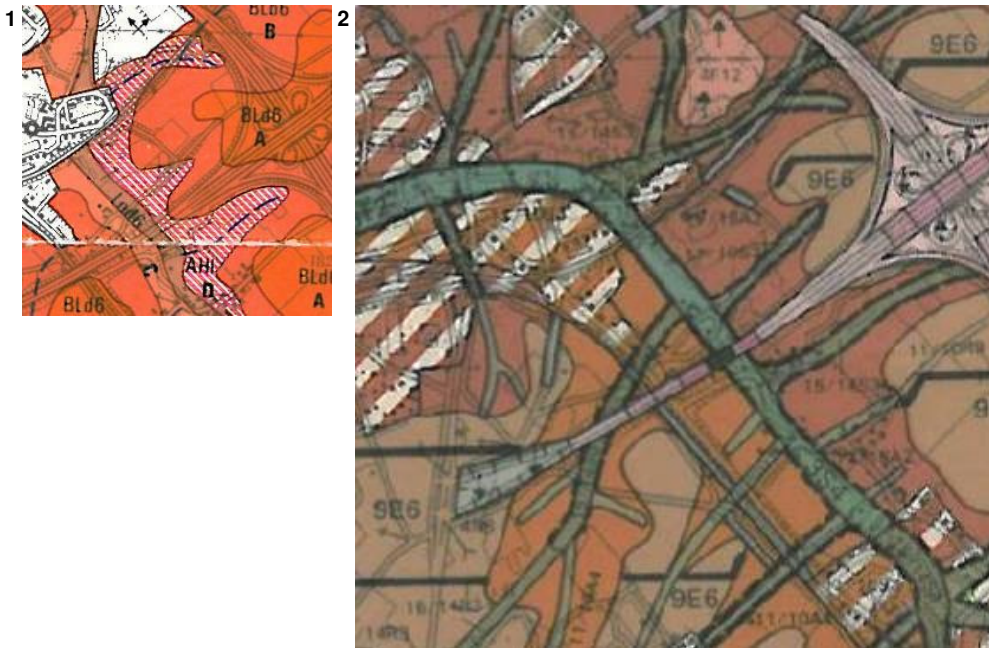
1.4 Leeswijzer

Ten behoeve van de actualisatie is ervoor gekozen om het vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerrein Bocholtzerweg integraal over te nemen en in de toelichting en regels de noodzakelijk geachte aanpassingen en aanvullingen door te voeren. Daarmee blijft voor het bedrijventerrein na vaststelling sprake van één vigerend bestemmingsplan.

Om het bestemmingsplan Bedrijventerrein Bocholtzerweg actualisatie 2014 als ontwerp ter inzage te kunnen leggen en te kunnen vaststellen, is het tevens noodzakelijk om het plan om te zetten van SVBP2008/IMRO2008 naar SVBP2012/IMRO2012. De daarmee samenhangende aanpassingen in de regels en op de verbeelding zijn eveneens doorgevoerd.

- 1 uitsnede
bestemmingsplan
bedrijfsterrein
bocholtzerweg
- 2 impressie
bedrijventerrein





2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Bodem

Onder invloed van zeespiegeldalingen heeft de Maas zich in de loop der tijd in noord-westelijke richting steeds dieper ingesneden, waardoor een terras-landschap bestaande uit een hoog-, midden- en laagterras ontstond. De trapsgewijze opbouw van deze terrassen is in de ondergrond nog aanwezig, maar is sterk verhuld en omgevormd tot een glooiend landschap door eolische (gevormd door de wind) afzettingen (löss). Door insnijding van beken en afspoe-ling van löss ontstonden beek- en droogdalen.

Geomorfologisch is ter plaatse van het industrieterrein sprake van een lösswand (11/10A4), die de overgang vormt tussen het plateau van Baneheide (9E6) en het lager gelegen beekdal van de Eyserbeek (3T2).

De bodemsamenstelling wordt gedomineerd door bergbrikgronden. Deze bestaan voornamelijk uit siltige leem/löss (BLb6). Aan de zijde van de Eyserbeek is door uitspoeling sprake van ooivaaggronden met een dikker leempakket (Ldh6).

- 1 bodemsamenstelling
- 2 geomorfologische ondergrond





Waterhuishouding

Ten oosten van het bedrijventerrein is de Eyserbeek gelegen. De sterk meanderende loop van de Eyserbeek is in het verleden rechtgetrokken ten behoeve van een efficiënt landbouwkundig gebruik. Er bestaan plannen de beek weer te laten meanderen, zo ook ter hoogte van het bedrijventerrein Bocholtzweg. Daartoe is reeds een meanderzone vastgelegd, welke echter op ruime afstand is gelegen van het bedrijventerrein.

De afwatering van het oppervlaktewater is in dit deel van de gemeente Simpelveld volledig gericht op deze beek. De Eyserbeek wordt gevoed door een stelsel van beken en wegwaterlossingen, aangevuld met een stelsel van holle wegen, dat het overtollige water van het plateau afvoert. Tevens vindt voeding plaats vanuit bronnen. Aan de overzijde van de Eyserbeek is een aantal van deze bronnen gelegen.

- 1 topografische
ondergrond
met waterlopen
- 2 buitengebied met
beekdal Eyserbeek



1



Flora en fauna

Het bedrijventerrein zelf heeft geen ecologische functie. De Eyserbeek heeft wel een specifiek ecologische functie. Gestreefd wordt naar het hoogste ecologische kwaliteitsniveau. Meanderstroken, opheffen van ecologische barrières en natuurlijk oeverbeheer zijn hierbij specifieke aandachtspunten, die mede bijdragen aan waterconservering en vermindering/-afvlakking van piekafvoeren.

2



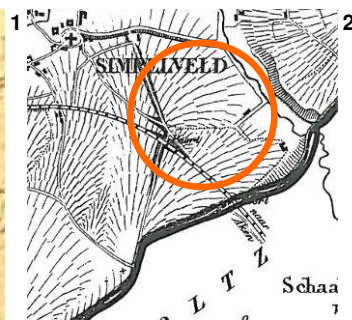
De zone rond de Eyserbeek is opgenomen in de Ecologische hoofdstructuur en de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG), als ecologische verbindingzone. De Eyserbeek vormt een belangrijke ecologische verbinding binnen het landschap. Het bedrijventerrein zelf is aangeduid als onderdeel van een bestaande plattelandskern. Tussen bedrijventerrein en Eyserbeek is nog sprake van een zone met vitaal landelijk gebied.

De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels in gebruik als bedrijfsperceel. Waarden op het gebied van flora en fauna zijn hierop niet aanwezig. Rond de eveneens binnen het plangebied gelegen woningen aan de westzijde is sprake van gronden in gebruik als tuin. Eventueel hier aanwezige flora- en faunawaarden zijn niet in het geding. Deze gronden behouden hun huidige functie.

- 1 overgang
bedrijventerrein-
buitengebied
- 2 Idem

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden. De wet maakt onder andere onderscheid in Natura2000-gebieden en beschermde natuurgebieden. Beide soorten gebieden zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig.





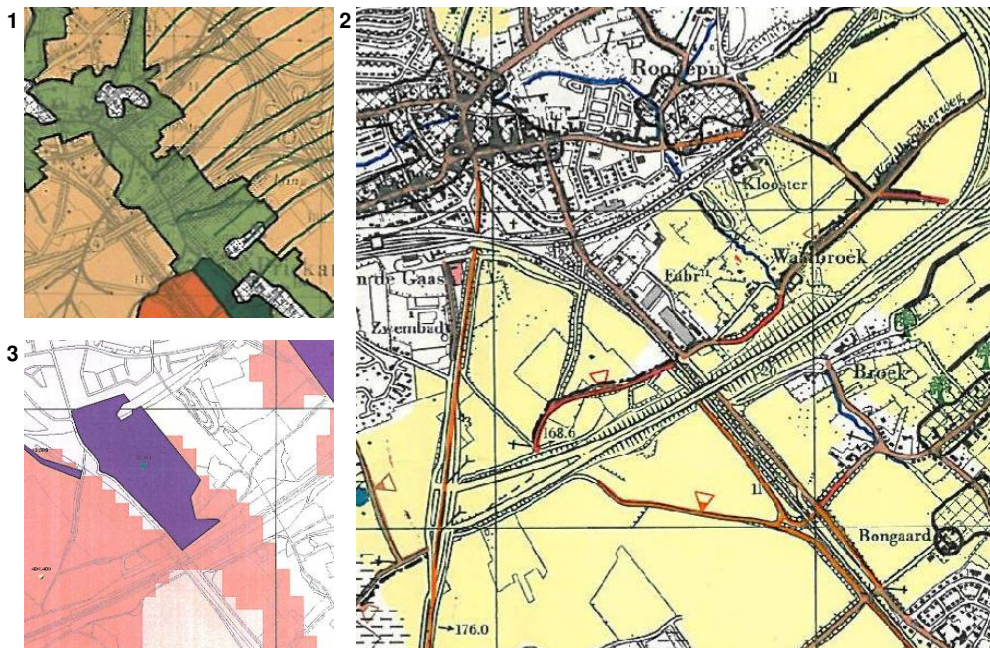
Cultuurhistorie en landschap

Van oorsprong is de omgeving van het plangebied agrarisch in gebruik. Zo ook het plangebied zelf. De eerste sporen van een meer bedrijfsmatig gebruik dateren uit de tweede helft van de vorige eeuw. In de zeventiger en tachtiger jaren van die eeuw is een aantal nieuwe bedrijfsvestigingen toegevoegd.

Archeologisch waardevolle gebieden zijn in het plangebied niet aanwezig. De archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied is echter hoog. In geval van nieuwe ontwikkelingen is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

- 1 uitsnede**
Grote Historische Atlas
1842-1843
- 2 uitsnede**
Gemeente-atlas van
Limburg 1866





Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet aanwezig. Er is geen sprake van rijks- of gemeentelijke monumenten.

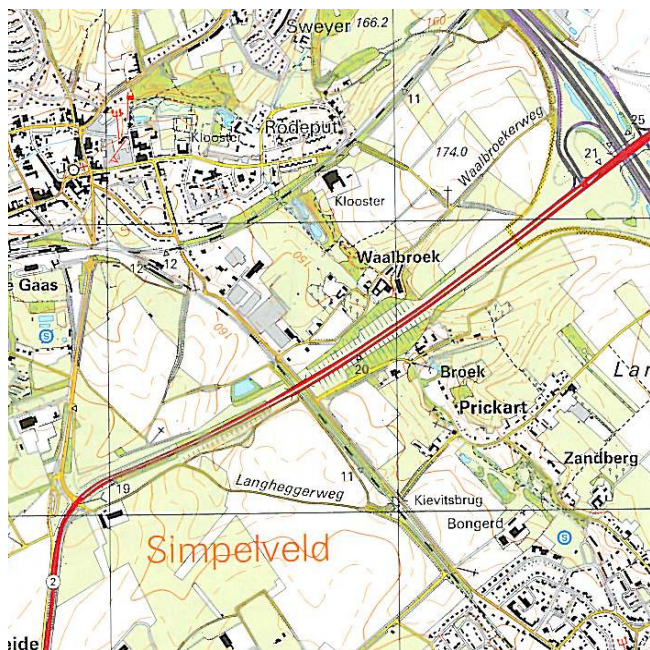
Historisch geografische elementen van belang zijn het oorspronkelijke wegenpatroon, zoals (deels) nog aanwezig in de vorm van de Bocholtzerweg (van oudsher verbindingsweg tussen Simpelveld en Bocholtz) en de Waalbroek.

In het aangrenzende buitengebied is sprake van een sedert de 19^e eeuw weinig veranderd verkavelingspatroon.

De oude gemeentegrens tussen de voormalige gemeenten Simpelveld en Bocholtz liep over de Waalbroek. Dit verklaart mede het feit dat het gedeelte van het bedrijventerrein ten zuiden van de Waalbroek nooit een bedrijfsbestemming heeft gekregen.

- 1 **landschap**
begin 19^e eeuw
- 2 **historische elementen**
J. Renes,
De geschiedenis van
het Zuid-Limburgse
cultuurlandschap
- 3 **archeologische**
verwachtingswaarde:
hoge trefkans





Verkeersinfrastructuur

Bedrijventerrein Bocholtzweg is gelegen op korte afstand van de Rijksweg A76. Via de Vroenkuilerweg, Nijswillerweg en de N281 staat het bedrijventerrein over korte afstand met de A76 in verbinding, alsmede met Heerlen. De N281 staat in zuidelijke richting in verbinding met de N278, de provinciale verbindingsweg tussen Maastricht en Aken.

De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt geheel plaats vanaf de (zijtak van de) Bocholtzweg en de Waalbroek. Het merendeel van de bedrijven is gelegen aan de zijtak van de Bocholtzweg. Aan de noordzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door de spoorlijn in gebruik bij de ZLSM, aan de zuidzijde door het talud van de N281. Het bedrijventerrein staat hiermee niet rechtstreeks in verbinding.

Langzaamverkeervoorzieningen zijn alleen aanwezig in de vorm van fietssuggestiestroken aan weerszijden van de Bocholtzweg. Verdere voorzieningen zijn niet aanwezig. De bereikbaarheid via het openbaar vervoer wordt gegarandeerd door een buslijn over de Bocholtzweg, met haltes ter hoogte van het bedrijventerrein.

1 topografische
ondergrond
met wegenstructuur

2 Bocholtzweg

3 Waalbroek

4 spoorlijn ZLSM





Parkeervoorzieningen zijn voornamelijk op eigen terrein bij de diverse bedrijven aanwezig. Openbare parkeerplaatsen, anders dan in de vorm van parkeren langs de weg, zijn niet aanwezig.

Leidinginfrastructuur

Leidinginfrastructuur is door en langs het plangebied aanwezig in de vorm van een hogedruk aardgas-transportleiding en een gasontvangstation van de NV Nederlandse Gasunie:

- leidingen Z-502-03-KR-001 en Z-502-01-KR-003:
 belemmeringenstrook: 2 x 4 m;
 groepsrisico, 1% letaliteitsgrens: 2 x 70 m;
 groepsrisico, 100% letaliteitsgrens: 2 x 40 m.
- gasontvangstation/gasdrukregel- en meetstation Z-065 Simpelveld:
 minimale bebouwingsafstand
 - kwetsbare objecten: 15 m;
 - beperkt kwetsbare objecten: 4 m;
- gevaarzone: op eigen terrein.

1 spoorlijn ZLSM
en Vroenkullerweg

De plaatsgebonden risicocontour van de leidingen (10^{-6}) is gelegen op de leidingen. Dit betekent dat zich geen kwetsbare objecten bevinden binnen deze contour.

De Eyserbeek is als primair water in beheer bij het Waterschap Roer en Overmaas. Rond primaire waterren hanteert het waterschap een beschermingszone van 5 m aan weerszijden. De beschermingszone dient ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen, die de bereikbaarheid van het primaire water verminderen.



Op de beschermingszone zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het waterschap van toepassing. Daarnaast is rond dit deel van de Eyserbeek sprake van een meanderzone, welke ook onder de Keur valt. Beschermingszone en meanderzone reiken beiden niet tot aan het plangebied.

Ruimtelijke structuur

Van een eenduidige ruimtelijke structuur is op het bedrijventerrein Bocholtzerweg geen sprake. De geleidelijke ingebruikname en incidentele toevoeging van percelen aan het bedrijventerrein is uit de verschijningsvorm van het bedrijventerrein nog afleesbaar.

In het noordelijke deel van het bedrijventerrein wordt het beeld bepaald door burger- en bedrijfswoningen met daarachter bedrijfsperven met daarop bedrijfsloodsen. Ter plaatse van de aansluiting van de Bocholtzerweg en de Vroenkuilerweg wordt het beeld bepaald door de silo's van een betonwarenbedrijf.

Het middendeel van het bedrijventerrein wordt ruimtelijk bepaald door de grootschalige bebouwing van een voormalig staalwarenbedrijf. Door de situering en omvang van de bebouwing vormt deze een onneembare barrière tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het bedrijventerrein. Een verbinding tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het bedrijventerrein, anders dan over de Bocholtzerweg, ontbreekt dan ook.

In het zuidelijke deel van het bedrijventerrein, rond de Waalbroek, is sprake van kleinschaliger of zelfs ontbrekende bebouwing. Tussen deze bebouwing door manifesteert zich de grootschalige bebouwing uit het middendeel.

De verschijningsvorm van de bebouwing is sterk wisselend in ouderdom, omvang en uitstraling. Een eenduidige karakteristiek ontbreekt.



1



2



3

- 1 impressie plangebied
- 2 idem
- 3 idem





Op diverse plaatsen vindt ook buitenopslag en stalling plaats. Deze is vaak niet of slechts gedeeltelijk afgeschermd en daardoor vanuit het omringende buitengebied duidelijk waarneembaar.

2.2 Functionele structuur

Bedrijven

Het bedrijventerrein Bocholtzerweg heeft een totale oppervlakte van ca. 12 ha en herbergt in de huidige situatie circa 16 bedrijven. Deze variëren van kleinschalige, dienstverlenende bedrijven (drukkerij, grafisch bedrijf), via een gemeentelager tot grootschalige transport- en productiebedrijven.

Binnen de op het industrieterrein aanwezige bedrijven is sprake van lokale, regionale en bovenregionale bedrijven. De grote variatie in aard van de bedrijven weerspiegelt zich in de bedrijfskavelgrootte, welke varieert van ca. 0,1 ha tot ca. 2 ha, en de bedrijfsbebouwing, welke sterk varieert qua grootte, hoogte en verschijningsvorm.

Bij de bedrijven zijn in totaal 3 bedrijfswoningen aanwezig, te weten aan Bocholtzerweg 10/11 en Waalbroek 5.

1 **Impressie plangebied**

2 **Idem**





1



2

Wonen

Aan de rand van het bedrijventerrein Bocholtzerweg zijn 10 burgerwoningen gelegen. Het betreft woningen, die hier als lintbebouwing aan de uitlopers van de kern Simpelveld zijn ontstaan, en deels reeds voor het ontstaan van het bedrijventerrein aanwezig waren.

Het betreft (half)vrijstaande woningen in 1 of 2 bouwlagen met kap. De woningen zijn georiënteerd op en worden ontsloten via de Bocholtzerweg.

1 impressie plangebied

2 idem



3.1 Rijks- en provinciaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012) geeft een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040 op rijksniveau en vormt als het ware een 'kapstok' voor zowel bestaand als nieuw rijksbeleid dat invloed heeft op de ruimte om ons heen. Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk brengen bij degene die het aangaat (burgers en bedrijven). De SVIR zal dan ook ruimte bieden aan provincies en gemeenten om maatwerk te leveren ("decentraal, tenzij").

Algemene doelstellingen en nationale belangen

In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werken woonmilieu en een goede bereikbaarheid. Het is echter ook van groot belang dat er voldoende aanbod is aan onderwijs, cultuur, groen en recreatiemogelijkheden. De SVIR zet met name in op het beter benutten en uitbouwen van de kracht van stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren en internationale verbindingen.

De bereikbaarheid van Nederland dient verbeterd, gewaarborgd en ruimtelijk zeker gesteld te worden. Hierbij zal de gebruiker voorop staan. Dat wil zeggen dat een robuust en samenhangend mobiliteitssysteem met voldoende capaciteit gerealiseerd moet worden.

Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving. Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang.



Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient het stappenplan uit de SVIR gevolgd te worden. Deze zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), bestaat uit de volgende stappen:

- 1) Controleren van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte naar de nieuwe functie of voorziening op regionaal of intergemeentelijk schaalniveau;
- 2) Bekijken of de voorgenomen ontwikkeling plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied, door gebouwen of gebieden voor herstructurering of transformatie aan te merken;
- 3) Indien herstructurering of transformatie onvoldoende mogelijkheden bieden en nieuwbouw derhalve niet afgewenteld kan worden, dient de regio op zoek te gaan naar een multimodaal bereikbaar alternatief of een dergelijke locatie zelf te ontwikkelen.

Betekenis voor het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de MIRT-regio Brabant en Limburg. Voor deze regio geldt een aantal specifieke opgaven van nationaal belang. Deze hebben echter geen betrekking op het bedrijventerrein Bocholtzerweg in de gemeente Simpelveld.

Het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Bocholtzerweg is conserverend van aard. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een groter ruimtebeslag tot gevolg hebben en past derhalve binnen ambities van de SVIR. Door het ontbreken van nieuw ruimtebeslag heeft de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet toegepast te worden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen.



De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en worden met het Barro en het Bro juridisch verankerd.

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, te weten: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In het kader van deregulering en decentralisatie is er voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de EHS.

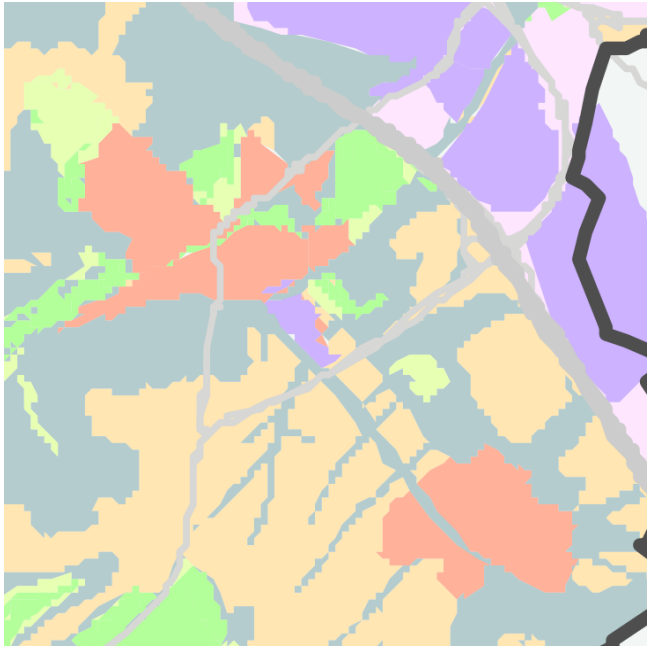
In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding, die om een specifieke regeling vragen in het bestemmingsplan.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg POL2014

Een duurzame economische structuur

Het bedrijventerrein Bocholtzerweg is in het POL2014 gelegen binnen het structuurvisiegebied Bedrijventerrein. Er is sprake van een 'Overig bedrijventerrein', dat niet is gerelateerd aan één van de topsectoren binnen de provincie Limburg.





De ambitie van de provincie Limburg met betrekking tot bedrijventerreinen is te zorgen voor voldoende ruimte om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren. En om de komst van nieuwe bedrijven naar Limburg mogelijk te maken. De kwaliteit van de bedrijventerreinen moet daartoe aansluiten bij de wensen van het bedrijfsleven.

Limburg heeft ruim voldoende bedrijventerreinen. De kwalitatieve opgave is daardoor des te belangrijker. De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit zonder dat de kwantiteit toeneemt, daarbij meer schaarste creërend, met ruimte voor maatwerk. Kortom: het nieuwe groeien.

Bij het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande voorraad aan bedrijventerreinen valt te denken aan duurzaam beheer, optimale inpassing in de omgeving, efficiënt ruimtegebruik door combinatie van functies, goede ontsluiting per OV, bereikbaarheid per fiets en ICT-voorzieningen. Waar dit tekortschiet is herstructurering van terreinen een optie, uiteenlopend van revitaliseringsacties tot ingrijpendere maatregelen inclusief sloop en ruilverkaveling.

**1 POL, uitsnede kaart
zonering Limburg**



Voor inrichting en beheer van bedrijventerreinen worden de volgende basisprincipes gehanteerd:

- de ruimte op bedrijventerreinen dient zorgvuldig en duurzaam gebruikt te worden;
- functiemenging op bedrijventerreinen kan bijdragen aan de kwaliteit van die terreinen en aan een optimaal ruimtegebruik. Ook voor bedrijventerreinen met een overwegend lokale functie biedt dit mogelijkheden;
- voor vestiging van zelfstandige kantoren en detailhandel op bedrijventerreinen is geen plaats. Kantoorruimte als onderdeel van productiebedrijven is wel mogelijk (mits in verhouding). Er moet ook ruimte zijn voor winkels die zich richten op de verkoop van goederen die zich bij uitstek lenen voor vestiging op dit soort terreinen.

De bereikbaarheid van Limburg is in het algemeen redelijk op orde. Deze gunstige bereikbaarheid moet in ieder geval behouden worden.

De aan het bedrijventerrein grenzende gronden met bebouwing, of waar bebouwing in de toekomst mogelijk is, vallen binnen het structuurvisiegebied Landelijke kern. Het aangrenzende buitengebied valt deels binnen het structuurvisiegebied Bronsgroene landschapszone en deels binnen het structuurvisiegebied Buitengebied.

Het beleid van de provincie is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). In de tegelijkertijd met het POL2014 opgestelde Omgevingsverordening Limburg 2014 is een motiveringsplicht opgenomen, die gemeenten vraagt om in de toelichting op nieuwe bestemmingsplannen (voor onderdelen van de bronsgroene landschapszone) aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan.



De grondgebonden land- en tuinbouw heeft van oudsher bijgedragen aan de ontwikkeling en het beheer van het zeer aantrekkelijke en afwisselende cultuurlandschap in de Bronsgroene landschapszones. Behoud van de grondgebonden land- en tuinbouw is van groot belang voor het beheer en grondgebruik van deze gebieden.

Vanuit het besef dat de voorraad op vele fronten ruimschoots voldoende is, maar kwalitatief niet aansluit op de behoefte, is door de provincie het begrip 'dynamisch voorraadbeheer' geïntroduceerd, ook wel 'het nieuwe groeien' genoemd. Dynamiek is nodig om de omslag naar gewenste kwaliteit te maken. Door het creëren van schaarste krijgt de markt prikkels om de benodigde kwaliteit te realiseren. Met ruimte voor maatwerk om in te spelen op ontwikkelingen in de markt en innovatief en maatschappelijk verantwoord ondernemerschap te belonen.

Visie Zuid-Limburg

In het POL2014 is ook een visie specifiek voor Zuid-Limburg opgenomen. In het profiel dat daarbij wordt geschetst komt Zuid-Limburg naar voren als een heel aantrekkelijke regio om te wonen, te werken en te recreëren. Tegelijkertijd worden deze potenties bedreigd, onder meer door de leegstandsproblematiek op het gebied van bedrijventerreinen. In het regionaal raamwerk 2030, dat voor de regio Zuid-Limburg is geschetst, is het bedrijventerrein Bochooltzerweg gelegen binnen het beschermingsgebied Nationaal Landschap, op korte afstand van een te optimaliseren hoofdverbinding voor auto's (A76).

Zoals voor heel Limburg, is het ook voor Zuid-Limburg niet nodig om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen. Vanuit die wetenschap is het van belang om te sturen op kwaliteit van bedrijventerreinen en kansen te benoemen en te benutten, vanuit regionaal belang en in samenhang met logistiek, stedelijkheid en landschap. Op bedrijventerreinen, die vooral een lokale of regionale betekenis hebben, wordt ingezet op een verdere kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad.





3.2 Regionaal en gemeentelijk beleid

Bedrijventerreinmanagement Parkstad Limburg

Binnen Parkstad-verband is het Bedrijventerreinmanagement (BTM) opgericht, dat zich bezighoudt met de revitalisering van de diverse bedrijventerreinen in Parkstad. Daartoe behoort ook de revitalisering van het bedrijventerrein Bocholtzweg. In samenwerking met de gemeente Simpelveld is in 2010 door BTM een visie voor het bedrijventerrein opgesteld. Onderdeel van de visie is een omschrijving van de ambitie voor het terrein.

- 1 suggestie herinrichting
bedrijventerrein
Bocholtzweg (BTM)

Ambitie:

bedrijventerrein Bocholtzweg is een kleinschalig terrein waar vooral lokale ondernemers hun plek hebben kunnen vinden. Op enkele delen wordt wonen en werken gecombineerd, zonder dat de beide functies elkaar onnodig belemmeren. Er is een rondrijroute gecreëerd op het bedrijventerrein, waardoor er een optimale verkeersstructuur is ontstaan. Het bedrijventerrein takt via de Vroenkuilerweg rechtstreeks aan op de belangrijkste ontsluitingsweg van de kern Simpelveld, zodat het goederenverkeer zoveel als mogelijk uit de woonbuurten van Simpelveld wordt geweerd.



De visie gaat uit van een herverkaveling van het terrein met grootschalige loods van het voormalige staalbedrijf. Op die manier kunnen kleinschalige bedrijfskavels gecreëerd worden, waaraan in de regio Parkstad grote behoefte is. Door de herverkaveling wordt het mogelijk om de insteek vanaf de Bocholtzerweg te verlengen tot aan Waalbroek. Dit maakt een ontsluiting vanaf twee zijden mogelijk, doordat een rondrijroute ontstaat, wat ook de veiligheid (bij calamiteiten) van het bedrijventerrein vergroot.

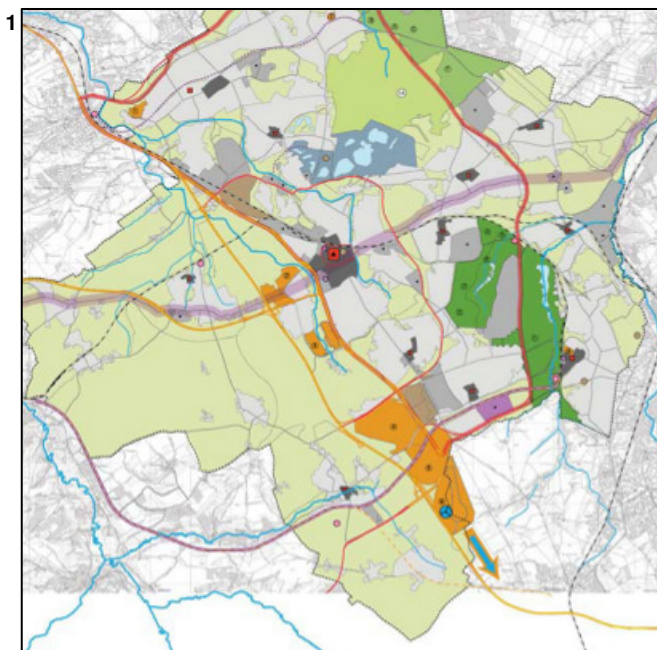
De nieuwe kleinschalige bedrijfskavels kunnen worden ingezet voor de verplaatsing van bedrijven die nu in de kernen zitten, maar daar kampen met fysiek en milieuhygiënisch ruimtegebrek. Daarnaast kunnen deze kavels ook een functie vervullen bij de verplaatsing van niet in het buitengebied thuishorende bedrijven.

Er hebben zich, wellicht mede door een gebrek aan alternatieve vestigingsmogelijkheden op een bedrijventerrein, meerdere bedrijven gevestigd op verspreide locaties in het buitengebied. Deze vanuit ruimtelijk/landschappelijk en milieuhygiënisch oogpunt ongewenste ontwikkeling wil de gemeente Simpelveld ontmoedigen, voorkomen en waar nodig ongedaan maken (handhaving). Het bieden van alternatieve vestigingsmogelijkheden draagt bij aan dit streven.

Lokaal bedrijventerrein in visie van gemeente Simpelveld

De insteek van de gemeente Simpelveld is het bedrijventerrein te ontwikkelen tot een lokaal bedrijventerrein in een landelijke setting. Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige kwaliteit is 'functionaliteit'. Alleen aan de Bocholtzerweg en Waalbroek, waar het bedrijventerrein in het zicht ligt, zijn nadere eisen aan de beeldkwaliteit te stellen. Landschappelijke inpassing in de vorm van een groene afzooming van de bedrijfspercelen is alleen mogelijk door op termijn te komen tot een herinrichting van het aangrenzende buitengebied.





Op het bedrijventerrein moeten vooral lokale bedrijven uit de gemeente Simpelveld een plek kunnen vinden. Nu nog is een deel van de bedrijvigheid gevestigd binnen de woonkernen en in het buitengebied. In een aantal gevallen, geeft deze vestiging aanleiding tot overlast. De gemeente wil deze bedrijven een alternatieve vestigingsmogelijkheid bieden. Tevens wil de gemeente ook startende bedrijven een vestigingsplek kunnen bieden, om te voorkomen dat ook deze hun toevlucht zoeken tot de woonkern of het buitengebied.

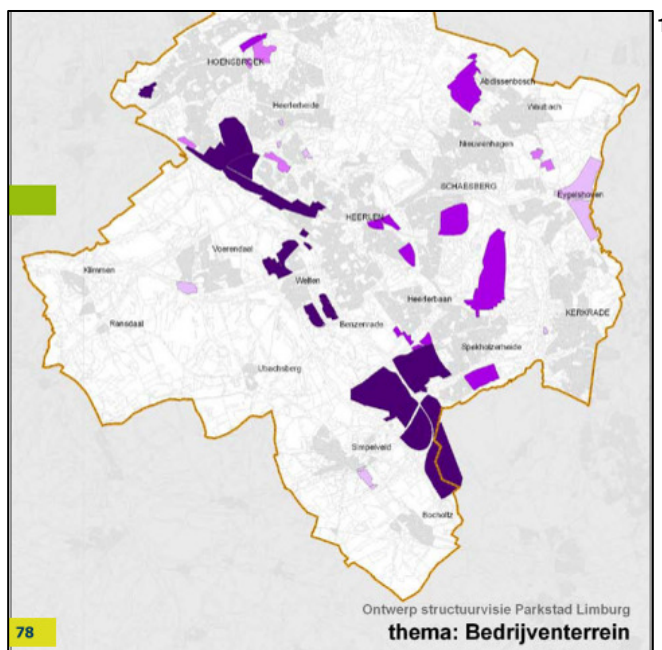
**1 ontwerp-structuurvisie
Parkstad Limburg
ontwikkelingskaart eco-
nomie**

Uitgangspunt is de vestiging van categorie 2- en 3-bedrijven. Een verdere toename van het aantal categorie 4-bedrijven is niet aan de orde. Bestaande categorie 4-bedrijven mogen blijven zitten en zich, voor zover mogelijk, beperkt uitbreiden.

**Intergemeentelijke structuurvisie
Parkstad Limburg**

In de intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg is het bedrijventerrein Bocholtzerweg aangemerkt als bestaand bebouwd gebied ten behoeve van 'werken'. De relevantie van het bedrijventerrein binnen de regio is gering, er is sprake van een lokaal bedrijventerrein.





In zijn algemeenheid wordt gestreefd naar het tot stand brengen van economische structuurversterking. Door middel van revitalisering kan in de toekomst mogelijk ingezet worden op het behouden en stimuleren van bedrijvigheid en werkgelegenheid door het ondernemingsklimaat op bedrijventerreinen continu en op een duurzame wijze te verbeteren. De rol die Parkstad Limburg daarbij voor zichzelf ziet weggelegd met betrekking tot het bedrijventerrein Bocholtzweg is gelegen in ondersteuning van de gemeente Simpelveld bij planontwikkeling en uitvoering en het voeren van overleg met provincie en rijk.

Actueel woonbeleid

Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg, vastgesteld door Parkstad Raad, december 2009. (incl. Geactualiseerde envelop herstructureringsvisie Parkstad Limburg 2012-2020).

Door de bevolkingsdaling en de leegstandscijfers, blijkt het noodzakelijk dat de woningvoorraad moet afnemen om de woningmarkt terug in balans te krijgen. Er kan dus geen woning meer toegevoegd worden.



In de herstructureringsvisie is de sloopopgave beschreven die de Parkstad-gemeenten hebben doordat door de afnemende bevolking minder woningen noodzakelijk zijn. In de herstructureringsvisie wordt deze opgave de “envelop” genoemd. Deze opgave is door alle Parkstadgemeenten onderschreven. Middels een berekening (leegstand, bevolkingsontwikkeling) is bepaald hoe groot de sloopopgave is. Deze “envelop” wordt om de paar jaar opnieuw berekend. De meest actuele opgave dateert van 2012. Volgens deze laatste “envelop” dient Simpelveld 180 woningen te slopen in de periode tot en met 2020. Alle nieuwbouwwoningen die nog gerealiseerd worden, moeten daar dan nog bij opgeteld worden.

Structuurvisiebesluit Wonen en Retail Parkstad Limburg 31 oktober 2011

Op 31 oktober 2011 heeft de regio Parkstad een partiële herziening van de regionale structuurvisie doorgevoerd. Hiermee is het volgende beleid ingezet:

- vanaf 1 januari 2013 zullen – voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die dan nog niet in realisatie zijn – herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de actualisatieslag in procedure worden gebracht, deze woonbestemmingen komen te vervallen tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering);
- vanaf het moment van vaststelling van dit beleid zullen geen bestemmingsplannen in procedure worden gebracht die leiden tot een toename van de regionale woningvoorraad, tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering)
- de gemeenten in Parkstad Limburg zullen geen medewerking verlenen aan het verstrekken van een ontheffing dan wel een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan indien daarbij sprake is van toevoegen van woningen aan de regionale woningvoorraad, tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering);



- indien noodzakelijk kan het Parkstadbestuur middels een beleidsregel de wijze van uitvoering herzien.

Regionale woonstrategie 2012-2020 Kiezen voor Parkstad, december 2012

De Woonstrategie schetst de keuzes die gemaakt worden om de uitvoering van de herstructurering die inmiddels in volle gang is, verder vorm te geven. De Woonstrategie roept betrokken partijen – bewoners, corporaties, marktpartijen en overheden – op om samen te blijven werken aan een duurzaam vitaal Parkstad. In de regio wordt sinds 2006 uitvoering gegeven aan het woonbeleid en aan de herstructurering van de woningvoorraad. Deze regionale woonstrategie vervangt het voorgaande woonbeleid. In dit huidige beleid, wordt geen andere koers ingezet. Het document geeft de visie nogmaals weer, maar is vooral een uitvoeringsstrategie. De beleidsuitgangspunten blijven dezelfde: de woningmarkt moet in balans komen door het aantal woningen fors te gaan verminderen. Wel komt in dit document duidelijker de herstructurering en de manier waarop dit te realiseren aan de orde. Sinds 2012 zetten de regio en de gemeente in op de volgende uitvoeringsactiviteiten:

- prioriteren en gericht volume terugbrengen: gemeenten zetten in op het terugbrengen van de woningbouwproductie om de te voorkomen dat de voorraad nog meer groeit;
- aanpak particuliere voorraad: gemeenten zetten in op herstructurering in de particuliere sector;
- doorstroming, focus op doelgroepen: gemeenten zetten in op het bevorderen van de dynamiek op de woningmarkt en het tegemoet komen aan de wensen van de bevolking.



*Regionale woningmarktprogrammering 2013-2016,
december 2013*

De regionale woningmarktprogrammering (RWMP) is het resultaat van de opgeschoonde en geactualiseerde nieuwbouwplannen, zoals verwoord in de Regionale Woonstrategie. Met de RWMP spreken de Parkstadgemeenten uit rekening te houden met elkaars belangen en te streven naar een evenwichtige woningmarkt. De RWMP koppelt kwaliteit aan kwantiteit en is daarmee een belangrijk instrument voor de gemeenten. De gemeenten geven met deze RWMP aan welke nieuwbouwprojecten het best aansluiten bij de huidige marktomstandigheden en hoe in de toekomst met nieuw toe te voegen woningbouwprojecten wordt omgegaan.

De RWMP geeft enerzijds de regels aan hoe om te gaan met huidige en toekomstige nieuwbouwplannen. Anderzijds is er een projectenlijst, die gecategoriseerd is en waarbij een werkwijze is afgesproken. Anders dan voorheen is de RWMP dus meer dan alleen een overzichtslijst van projecten. Het doel van de RWMP is om volume terug te brengen en daarbij te sturen op de frictie in kwaliteit.

Woningbouwprogramma 2013-2020 gemeente Simpelveld, januari 2013

In januari 2013 heeft het college van B&W het woningbouwprogramma voor de gemeente Simpelveld vastgesteld. Hierin staan de nieuwbouwplannen weergegeven. Ook particuliere bouw (éénpitters) staan hierin benoemd. Dit betreffen echter alleen eenpitters die in een vigerend bestemmingsplan een bestaande bouwtitel hebben, maar nog niet gebouwd zijn (onbenutte bouwtitel).



4 RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

4.1 Economisch profiel

De planontwikkeling is erop gericht een verbeterd vestigingsmilieu te creëren. Bedrijventerrein Bocholtzerweg wordt qua functies gedomineerd door productiebedrijven en opslagbedrijven met een relatief grote behoefte aan opslag- en uitstallingsmogelijkheden. De opslag en uitstalling vindt bij diverse bedrijven in de openlucht plaats.

Een functionele segmentering naar aard, zwaarte en schaal is niet te onderkennen. De bedrijven uit de diverse milieucategorieën (categorie 1-4) komen verspreid door elkaar voor. Ook qua schaal is sprake van een grote differentiatie in grote en kleine bedrijven. Een aanzienlijk deel van de bedrijven is aan te merken als regionaal.

Kijkende naar de bedrijventerreinenontwikkelingen in Parkstad Limburg-verband, zou het bedrijventerrein Bocholtzerweg feitelijk aangemerkt moeten worden als een lokaal bedrijventerrein. Diverse terreinen in de directe omgeving (gemeente Heerlen, Aken) zijn eerder al aangemerkt als bedrijventerreinen met een opvangfunctie voor regionale en euregionale bedrijven.

Het na te streven economisch profiel van bedrijventerrein Bocholtzerweg is dat van een gemengd bedrijventerrein voor lokale bedrijven. De beperkte omvang van het industrieterrein 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.

Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan. Gelet op de zwaarte in milieucategorie van de aanwezige bedrijven en de beperkingen die bedrijfswoningen vaak voor dergelijke bedrijfsactiviteiten met zich meebrengen, worden geen mogelijkheden geboden voor het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen.



1



2

1 Impressie plangebied

2 Idem





Enkele van de aanwezige burgerwoningen zijn gelegen te midden van de bedrijven aan de Bocholtzerweg. Een bedrijfsmatig gebruik op termijn wordt nagestreefd. Wanneer de mogelijkheid daartoe zich voordoet, zal de woonbestemming hier gewijzigd worden in een bedrijfsbestemming ten behoeve van een woon-werkcombinatie.

4.2 Fysiek-ruimtelijk profiel

Een duidelijke verkavelingsstructuur ontbreekt. De bedrijfskavels variëren in omvang, ligging en oriëntatie. Een barrière vormt de kavel van het voormalige staalbedrijf. Deze kavel sluit het noordelijk deel rond de insteek vanaf de Bocholtzerweg af van het zuidelijk deel aan Waalbroek. Herverkaveling van met name dit deel van het bedrijventerrein kan een heldere verkavelingsstructuur tot stand brengen. Gelet op de eigendomsverhoudingen is herverkaveling thans niet aan de orde. Het bestemmingsplan moet echter wel de mogelijkheid daartoe bieden.

- 1 overzicht
- bedrijventerrein
- nabij burger- en
- bedrijfswoningen



De op het bedrijventerrein aanwezige bebouwing varieert sterk in omvang en intensiteit. Qua omvang komen grootschalige fabriekscomplexen voor, naast kleinschalige werkplaatsen. De bebouwingsintensiteit is over het algemeen hoog te noemen, met als uitzondering de bijna onbebouwde gronden ten zuiden van de weg Waalbroek.



1

De variatie in bouwvormen en verschijningsvorm is groot. De uitstraling van het merendeel van de bebouwing is, enkele positieve uitzonderingen daargelaten, niet bijzonder representatief. Van een representatieve presentatie aan de Bocholtzweg is alleen sprake ter plaatse van de aanwezige woningen.



2

Het toekomstig fysiek-ruimtelijk profiel voorziet in een zonering van de bebouwing. Aan de Bocholtzweg en Waalbroek wordt gestreefd naar een representatieve bebouwingsrand, waar het bedrijventerrein zich presenteert naar de buitenwereld. Qua schaal en omvang is daarbij afstemming op de ook aan deze weg gelegen burgerwoningen, die een uitloper van de kern Simpelveld vormen, gewenst. Achter deze bebouwingsrand is een gemengde zone met ook ruimte voor wat grotere bedrijfshallen voorzien en ruimte voor opslag.

Openbare ruimte is op het bedrijventerrein alleen aanwezig in de vorm van de doodlopende zijtak van de Bocholtzweg en de Waalbroek. Het grootste deel van de bedrijven wordt ontsloten vanaf deze wegen. Realisering van een herkenbaar straatprofiel, met uniforme aansluitingen van de diverse bedrijfspercelen moet uitgangspunt zijn bij eventuele toekomstige herinrichting. Verdere aandachtspunten bij de openbare ruimte zijn de realisering van parkeermogelijkheden voor bezoekers (in de vorm van langsparkeren) en een goede verlichting om de gevoelens van onveiligheid (inbraak, vandalisme) tegen te gaan.

1 impressie plangebied

2 idem





4.3 Landschapsprofiel

De ligging van het bedrijventerrein in een landschappelijke omgeving, zeker in noordoostelijke richting (Eijserbeek), vraagt om een landschappelijke overgang en inpassing. Aan de noordzijde is het bedrijventerrein ingepast door de taluds langs het spoor. Aan de zuidzijde, waar het bedrijventerrein ook grenst aan het buitengebied, vindt de overgang plaats door middel van het talud van de provinciale weg N281.

Tussen bedrijventerrein Bocholtzweg en de Eijserbeek is nog sprake van een kleinschalig, maar open landschap. De afstand tussen bedrijventerrein en beekdal vormt enerzijds een buffer, anderzijds draagt de openheid bij aan een grote zichtbaarheid vanuit het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing en overgang naar het buitengebied is noodzakelijk. Bebouwing en/of open opslag tot aan de achterzijden van de bedrijfspercelen is aan deze zijde van het bedrijventerrein niet gewenst. Een beperkte groenstrook of anderszins groene vormgeving van de hier gelegen erfafscheidingen kan de gewenste landschappelijke inpassing vormgeven. Op termijn kan een herinrichting van het aangrenzende buitengebied, waarin ook al de waterbuffer voor de opvang van het hemelwater van het bedrijventerrein is gelegen, tot een verdere verbetering van de inpassing van het bedrijventerrein leiden.

1 Impressie plangebied



4.4 Verkeersprofiel

De ligging van bedrijventerrein Bocholtzerweg is door het gereedkomen van de Vroenkuilerweg aanmerkelijk verbeterd. Via deze weg is het bedrijventerrein bijna rechtstreeks met de provinciale weg N281 verbonden, zonder verdere gebruikmaking van woonstraten in de kern Simpelveld. De N281 staat op korte afstand in verbinding met de A76. De bereikbaarheid van het bedrijventerrein is derhalve uitstekend.

De interne ontsluiting van het bedrijventerrein laat wel te wensen over. Het merendeel van de bedrijven is slechts bereikbaar via een doodlopende insteek vanaf de Bocholtzerweg, of via een over diverse bedrijfspercelen lopende bedrijfsweg. Slechts enkele bedrijven liggen aan de doorgaande Bocholtzerweg of aan de Waalbroek. In veel gevallen is dan nog sprake van een ligging achter (burger)woningen en een ontsluiting daar tussendoor. De gewenste verbetering van de ontsluitingssituatie kan bewerkstelligd worden door een kortsluiting tussen de doodlopende insteek en de Waalbroek.

4.5 Milieuprofiel

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, conform de zonering, zoals opgenomen in de brochure Bedrijven en milieuzonering.

Daar de afstanden uit de brochure indicatief zijn voor een rustige woonwijk en hier sprake is van een bedrijventerrein buiten de bebouwde kom, mogen per categorie de afstanden aangepast (verkort) worden. Enige invloed van de aangrenzende bedrijven is aan deze situatie immers inherent.



- 1 impressie plangebied
- 2 idem



1	milieucategorie	afstand tot woning in rustige woonwijk	afstand tot woning op industrieterrein
	2	30 m	10 m
	3 licht (3-)	50 m	30 m
	3	100 m	50 m
	4 licht (4-)	200 m	100 m
	4	300 m	200 m

Aldus is de afstand van milieucategorie 2 teruggebracht van 30 m (rustige woonwijk) naar 10 m (woning aan bedrijventerrein). Zo ook voor de overige milieucategorieën. Omdat bedrijfswoningen doorgaans niet samengaan met milieucategorie 4, worden de afstanden behorende bij deze categorie ook uitgezet om de aanwezige bedrijfswoningen.

Aan de zonering wordt een toegesneden lijst van bedrijfstypen (afgeleid van de lijst van bedrijfstypen uit de brochure Bedrijven en milieuzonering) gekoppeld, die een overzicht geeft van de op de diverse afstanden toelaatbare bedrijfsactiviteiten. Aan de zonering is verder gekoppeld de bepaling, dat bedrijven zich op een bepaalde afstand van woningen mogen vestigen, mits:

- de bij de bedrijfsactiviteiten en daaruit voortvloeiende milieubelasting behorende afstand, zoals weergegeven in de toegesneden lijst van bedrijfstypen, die afstand niet overschrijdt. Vestiging is dan rechtstreeks mogelijk;

dan wel:

- dusdanige maatregelen (aanpassingen productieproces) genomen of voorzieningen (afscherming) getroffen worden, dat de in verband met de feitelijke milieubelasting benodigde afstand wordt teruggebracht tot de aanwezige afstand tot woningen.

De zonering vormt daarmee niet een harde begrenzing, waarbinnen bepaalde milieucategorieën wel of niet toelaatbaar zijn, maar wordt veeleer tot een voorwaardenkaart, die aangeeft in welke zones bedrijven rekening moeten houden met het treffen van maatregelen of voorzieningen.

**1 overzicht
milieucategorieën
en afstanden
cf. de VNG-handreiking
Bedrijven en
milieuzonering**



Conform de uitgezette zonering zijn, zonder het treffen van maatregelen bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorieën 2 tot en met 3 toegestaan. Milieucategorie 2 is van toepassing direct rond de burgerwoningen aan de Bocholtzerweg en Waalbroek. Milieucategorie 3 is van toepassing op het centrale deel van het bedrijventerrein, op wat grotere afstand van de burgerwoningen. Door het treffen van maatregelen is het echter ook denkbaar dat bedrijven uit milieucategorie 3 op kortere afstand van de burgerwoningen toelaatbaar zijn.

Het bestaande categorie 4-bedrijf blijft gehandhaafd. Bij dit bedrijf zijn in het verleden reeds afdoende maatregelen getroffen. De ligging op relatief korte afstand van burgerwoningen leidt niet tot problemen. In het plan wordt dit bedrijf afzonderlijk aangeduid. Vestiging van nieuwe categorie 4-bedrijven wordt niet langer mogelijk gemaakt.

Samenvattend is sprake van een soepeler regeling van de toelaatbare bedrijfsactiviteiten, die recht doet aan de ontwikkelingen in de bedrijven- en milieutechnologie, doordat niet alleen de aan te houden afstand maatgevend is, maar ook de te treffen maatregelen en/of voorzieningen in de afweging worden betrokken.



1 impressie plangebied

2 idem





5.1 Milieuaspecten

Geluid

Het bedrijventerrein Bocholtzerweg is gezoneerd qua geluid. Om het bedrijventerrein is een contour vastgelegd. De geluidsbelasting van de op het terrein aanwezige bedrijven mag buiten deze contour de 50 dB(A) niet te boven gaan. Het vastleggen van de contour is voortgevloeid uit de aanwezigheid van de betonwarenfabriek, die te boek staat als een inrichting ex artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken.

1 Impressie plangebied

Onderzoek is gedaan naar de ligging van de 50 dB-contour. De geluidsbelasting is bepaald op de woningen die zijn gelegen binnen de voorgestelde zone (welke onveranderd is ten opzichte van het vorige bestemmingsplan).

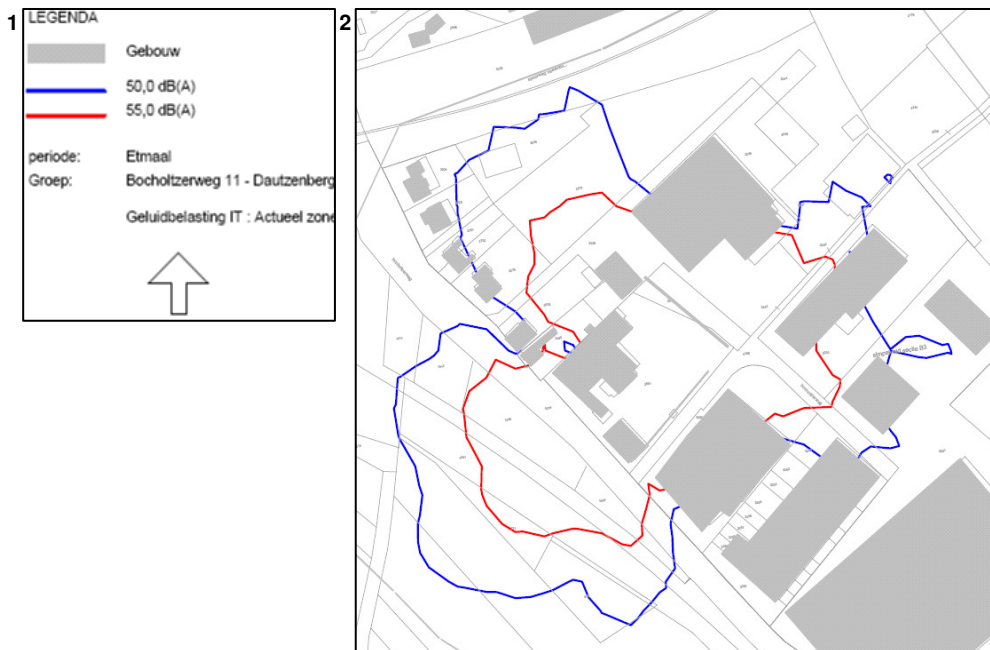


In het uitgevoerde Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan bedrijventerrein Bocholtzerweg Simpelveld (Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, 2009) worden aangaande de toekomstige akoestische situatie de volgende conclusies getrokken:

- de berekende geluidbelastingen bij de bedrijfswoningen worden in hoofdzaak bepaald door de geluiduitstraling van het eigen bedrijf. Vanuit de milieuwetgeving is er echter geen noodzaak om de geluiduitstraling van het eigen bedrijf te bepalen en te toetsen bij de eigen bedrijfswoning;
- bij de woningen in de omgeving van het bedrijventerrein maar gelegen buiten de grenzen van het bedrijventerrein bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde wanneer het bedrijventerrein conform het bestemmingsplan wordt gerealiseerd;
- bij de woningen waarvoor reeds een hogere grenswaarde is verleend, wordt ook na de uitbreiding van het bedrijventerrein voldaan aan de reeds verleende hogere grenswaarde industrielawaai;
- voor het bedrijventerrein 'Bocholtzerweg' is een geluidzone vastgesteld op grond van hoofdstuk V van de Wet geluidhinder. De plannen voorzien dat 'zwaardere bedrijven' (zoals opgenomen in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer) zich niet kunnen vestigen op het bedrijventerrein. Het enige zwaardere bedrijf dat momenteel reeds op het bedrijventerrein is gevestigd, blijft aanwezig en kan beperkt uitbreiden. De 50 dB(A) contour van de geluiduitstraling van dit bedrijf (betonwarenbedrijf) volgens de toekomstige situatie is berekend. Met toepassing van artikel 41 Wet geluidhinder en vaste jurisprudentie moet de vigerende zone worden teruggebracht tot de noodzakelijke geluidruimte voor de resterende 2.4-inrichting.

Om een afweging te kunnen maken met betrekking tot de geluidniveaus bij de woningen ten gevolge van industrielawaai is inzicht nodig in de geluidniveaus van overige lawaaisoorten bij deze woningen.





Daartoe zijn ook de geluidniveaus van wegverkeer en railverkeer berekend bij deze woningen:

- bij bedrijfswoningen wordt de geluidbelasting ten gevolge van industrielawaai in hoofdzaak veroorzaakt door de eigen activiteiten. Overige bedrijven dragen cumulatief niet meer dan 55 dB(A) bij aan deze geluidbelasting;
- bij de bedrijfswoningen bedraagt de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai maximaal 64 dB(A) etmaalwaarde op de maatgevende gevel voor industrielawaai. Bij de woningen in de omgeving van het bedrijventerrein maar gelegen buiten de grenzen van het bedrijventerrein bedraagt deze 64 dB(A);
- bij de bedrijfswoningen bedraagt de geluidbelasting ten gevolge van railverkeerslawaaai maximaal 54 dB(A) etmaalwaarde op de maatgevende gevel voor industrielawaai. Bij de woningen in de omgeving van het bedrijventerrein maar gelegen buiten de grenzen van het bedrijventerrein bedraagt deze 55 dB(A);
- geluidbelastingen wegverkeerslawaaai en railverkeerslawaaai variëren sterk, geluidbelastingen onder, gelijk en boven de geluidbelasting industrielawaai komen voor;

1 **legenda**

2 **geluidzone**

betonwarenbedrijf



- de cumulatieve geluidbelasting industrielawaai van 55 dB(A) etmaalwaarde bij woningen vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan en wordt middels een aanvullende Nota Industrielawaai, bij het wegvallen van de grenswaarden Wet geluidhinder, gewaarborgd.

In de nota Industrielawaai bedrijventerrein Bocholtzerweg zijn de beleidsintenties die van toepassing zijn op vergunningverlening in het kader van de Wet milieubeheer voor bedrijven op het bedrijventerrein neergelegd. In de nota is een keuze gemaakt voor de mogelijk te stellen geluidgrenswaarden voor bedrijven in het plangebied.

Rond het gasontvangststation/gasdrukregel- en meetstation gelden geluidsnormen voor de dichtstbijzijnde gevoelige gevel (of 50 m indien binnen 50 m geen gevoelige gevel aanwezig is). Deze bedragen 50 dB(A) van 7-19 uur, 45 dB(A) van 19-23 uur en 40 dB(A) van 23-7 uur. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de realisering van nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, kantoren) in de directe omgeving van het station.

Externe veiligheid

Quick-scan externe veiligheid

De situatie met betrekking tot de externe veiligheid is in beeld gebracht. Hiertoe zijn de risicobronnen geïnventariseerd. De conclusie van deze Quick-scan externe veiligheid Bestemmingsplan bedrijventerrein Bocholtzerweg Simpelveld (Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, 2008) ten aanzien van het plaatsgebonden risico luidt:

- dat externe veiligheidsaspecten geen beperkingen opleggen aan de herziening van het bestemmingsplan bedrijventerrein Bocholtzerweg.

Ten aanzien van het groepsrisico ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over N281 en de aardgastransportleiding dient door de gemeente invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht.



Hieromtrent kan het volgende worden vermeld:

- omvang en toename van het groepsrisico:
gezien het beperkt oppervlak binnen de invloeds-
afstand, kan gesteld worden dat de toename van
het groepsrisico minimaal is;
- mogelijkheden voor risicoreductie bij de bron:
het treffen van maatregelen aan de bron is niet
reëel;
- zelfredzaamheid van de omwonenden:
bij de geprojecteerde bebouwing dient een vlucht-
weg afzijdig van de bron aanwezig te zijn. Hierover
dient afstemming met de brandweer plaats te vin-
den;
- bestrijdbaarheid van een ramp:
de gemeente dient een en ander af te stemmen
met de brandweer. Hierin zijn onder andere van
belang het feit dat de locatie van verschillende
richtingen bereikbaar is en dat overeenstemming
dient te bestaan over de bluswatervoorzieningen;
- nut en noodzaak van de ontwikkeling:
er is een zeer beperkte toename van het groepsri-
sico.

Overige (in het bestemmingsplan) op te nemen be-
perkingen:

- belemmeringenstrook gastransportleiding:
binnen een strook van 4 m aan weerszijden van de
aardgastransportleiding worden in het bestem-
mingsplan beperkingen gesteld aan het gebruik
van de grond;
- in het kader van de externe veiligheid uit te sluiten
bedrijfsactiviteiten:
op het bedrijventerrein worden geen nieuwe inrich-
tingen toegelaten die risico's met zich meebrengen
(die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtin-
gen, BEVI, vallen), tenzij het inrichtingen betreft,
die een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /-
jaar hebben, die binnen de perceelsgrens van de
inrichting valt.



De afstemming met de brandweer heeft inmiddels plaatsgevonden. Bij schrijven d.d. 20 mei 2009 worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- door het niet gebruiken van (recente) tellingen is het niet duidelijk welke invloed het transport van gevaarlijke stoffen over de N281 heeft op het groepsrisico;
- het groepsrisico is niet berekend omdat de bebouwing gering is; een berekening aan de hand van kengetallen is gewenst;
- niet duidelijk is of er vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor gaat;
- de bereikbaarheid van het plangebied en de N281 ter plaatse zijn voldoende;
- de bluswatervoorzieningen op het bedrijventerrein zijn voldoende (dit geldt niet voor de N281 ter plaatse van het bedrijventerrein);
- in verband met de zelfredzaamheid van personen geldt dat vluchtwegen van de risicobron af gericht moeten zijn.

Geadviseerd wordt zorg te dragen voor voldoende bluswater door:

- extra brandkranen te plaatsen op maximaal 40 m van de ingang van een object;
- secundaire bluswatervoorzieningen aan te leggen.

Notitie aandachtspunten verantwoordingsplicht groepsrisico

In vervolg op de quick-scan is een Notitie aandachtspunten verantwoordingsplicht groepsrisico bestemmingsplan bedrijventerrein Bochtolterweg te Simpelveld opgesteld (Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, 2009). In deze notitie en het daarbij behorende besprekingsverslag wordt onder meer ten aanzien van de door de Regionale brandweer gemaakte opmerkingen het volgende vermeld:

- van de N281 zijn door RWS geen tellingen van transporten gevaarlijke stoffen uitgevoerd. Derhalve is voor wat betreft de transportaantallen en de aantallen personen op basis van respectievelijk de "Handreiking externe veiligheid gevaarlijke stoffen 1998" en de "Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico" een inschatting gemaakt.



Vervolgens is ten aanzien het plaatsgebonden en het groepsrisico het volgende geconcludeerd:

- plaatsgebonden risico:
de locatie is niet gelegen binnen de 10^{-6} - contour van zowel de N281 alsook de A76, met andere woorden op basis van het plaatsgebonden risico bestaan er geen beperkingen voor de herziening van het bestemmingsplan;
- groepsrisico:
met betrekking tot de N281 geldt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Ten aanzien van groepsrisico zijn onderlinge afspraken gemaakt tussen de regionale brandweer, de provincie Limburg en de inspectie VROM. Dit houdt in dat in de onderhavige situatie invulling dient te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht;
- berekening van het groepsrisico is niet noodzakelijk geacht vanwege het feit dat binnen de inventarisatieafstand van de aardgastransportleiding slechts een gebied van circa 1.250 m² is gelegen. Uitgaande van 1 werknemer per 100 m² betekent dit een toename van circa 10 – 15 personen. Op basis van dit geringe aantal en de omgeving (beperkte bebouwing) leveren de uitkomsten van eventuele berekeningen van het groepsrisico geen significante aanvullende informatie. Voor de onderhavige situatie dient invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht groepsrisico;
- in de quickscan-rapportage is in hoofdstuk 4.1 aangegeven dat in de nabijheid van het plan geen spoorwegen zijn gelegen waarover transport gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

In het kader van de verantwoordingsplicht te nemen maatregelen ter beperking van het groepsrisico.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in maatregelen aan de bron, de overdracht en bij de ontvanger:

- maatregelen aan de bron:
N281:
de exacte transportaantallen gevaarlijke stoffen zijn niet bekend. Er kan wel van worden uitgegaan dat het aantal gering is.



Het reduceren of verbieden van deze transporten om het groepsrisico te beperken is niet reëel;

gastransportleiding:

het treffen van fysieke maatregelen ter beperking van het groepsrisico ten gevolge van de leiding is vanwege maatschappelijke- en economische motieven niet reëel;

- bronmaatregelen:

N281:

beïnvloeding transport route gevaarlijke stoffen ligt buiten de scope van de gemeente;

gastransportleiding:

het treffen van maatregelen aan de leiding ligt (eveneens) buiten de scope van de gemeente;

- overdrachtsmaatregelen:

N281:

gezien het beperkte aantal transporten en de afstand tot de N281 alsmede de aard van deze weg is het plaatsen van een afscherming langs de weg niet reëel;

gastransportleiding:

in het bestemmingsplan dienen voorschriften te worden opgenomen ter bescherming van de leiding (belemmerende strook);

- maatregelen bij de ontvanger:

ter beperking van het groepsrisico vanwege de N281 en de gastransportleiding dienen de volgende bouwkundige, organisatorische en installatietechnische maatregelen te worden toegepast:

1. met name voor de gevels die aan de zijde van de gasleiding en de weg zijn gesitueerd dient bij het ontwerp rekening te worden gehouden met de grootte van het glasoppervlak. Bij het bepalen van de afmetingen van het glasoppervlak per ruimte dient als uitgangspunt het gestelde in het Bouwbesluit te gelden;
2. bij het ontwerp van gebouwen dienen één of meerdere (nood)uitgangen dusdanig gesitueerd te worden dat ze van de risicobron zijn afgericht. Op het terrein dient de mogelijkheid aanwezig te zijn om in geval van een calamiteit afzijdig van de bron (weg of transportleiding) te vluchten;



3. er dient een duidelijke instructie te worden gegeven aan de BHV'ers/beheerder van de gebouwen binnen het relevante gebied met betrekking tot hoe om te gaan in het geval van een calamiteit op de weg of bij de gasleiding;
4. op het terrein dient de mogelijkheid aanwezig te zijn om in geval van een calamiteit afzijdig van de bron (weg of transportleiding) te vluchten.

Voor wat betreft de bestrijdbaarheid dient – conform het door de Regionale Brandweer gegeven advies – zorg te worden gedragen voor voldoende bluswater door:

- het plaatsen van extra brandkranen op maximaal 40 meter ingang van een object;
- secundaire bluswatervoorzieningen aan te leggen ter grootte van 90 m³/uur op maximaal 160 meter afstand.

Verantwoording

Door het college van Burgemeester en Wethouders wordt de (marginale) toename van het groepsrisico vanwege het plan dan wel het – na het nemen van de hiervoor genoemde maatregelen – overblijvende rest-
risico aanvaardbaar geacht.

Luchtkwaliteit

Bij bestemmingsplanwijzigingen moet nagegaan worden in hoeverre wordt voldaan aan de grenswaarden uit de 'Wet luchtkwaliteit' (Wet milieubeheer, Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen). Daartoe is het Luchtkwaliteitonderzoek, bedrijventerrein Bocholtzerweg te Simpelveld (Cauberg-Huygen, 2009) uitgevoerd.

De conclusies van dit onderzoek luiden:

- de 'Wet luchtkwaliteit', zelfs bij een worst-case invulling van diverse relevante uitgangspunten, geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan;
- ter plaatse van de directe ontsluitingswegen geen overschrijdingen optreden van grenswaarden.



Bodemkwaliteit

Bij bestemmingsplanwijziging dient eveneens nagegaan te worden in hoeverre de bodem geschikt is voor de voorgestelde bestemmingen. Onderzocht moet worden in hoeverre verontreinigingen aanwezig zijn, die een belemmering vormen voor de voorgestelde bestemmingen.

Op en in de omgeving van het bedrijventerrein heeft een aantal historische en verkennende bodemonderzoeken plaatsgevonden. Ten behoeve van de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein heeft in 1997-1998 een historisch en vervolgens verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Daarnaast hebben voor diverse adressen verkennende bodemonderzoeken plaatsgevonden. Bij de diverse bodemonderzoeken zijn wel enige verontreinigingen aangetroffen, echter deze waren niet van dien aard, dat deze het bedrijfsmatig gebruik in de weg stonden.

Voor het grondgebied van de gemeente Simpelveld geldt dat gewenste maatschappelijke ontwikkelingen stagnatie oplopen ten gevolge van het voorkomen van grootschalige diffuse bodemverontreinigingen. Om voornoemde stagnatie te voorkomen, is een aangepast beleid ten aanzien van het beheer van de bodem ontwikkeld. Dit was verwoord in de nota "Bodembeleidsplan voor Regio Parkstad Limburg". De nota was gekoppeld aan het "Bodembeheerplan gemeente Simpelveld", waarin de gemeente was opgesplitst in vijf deelgebieden. Per deelgebied was aangegeven wat de achtergrondgrenswaarden waren voor een negental parameters (8 zware metalen en PAK). Van de boven- en ondergrond. Bij bodemonderzoek moest hieraan getoetst worden om te beoordelen of de bodem voldeed aan het actief bodembeheer.

Sinds juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit heeft het Bouwstoffenbesluit vervangen. Het Besluit bodemkwaliteit regelt de voorwaarden waaronder grond en bouwstoffen verzet en toegepast mogen worden.



Voor het toepassen van grond dient de toe te passen grond en de ontvangende bodem gekeurd te worden. Tot 1 juli 2013 is gebruik gemaakt van het overgangsrecht uit het Besluit bodemkwaliteit. Dat betekende concreet dat de gemeente voor hergebruik van grond binnen haar gemeentegrenzen gebruik kon maken van haar 'oude' bodemkwaliteitskaart en de regels op grond van het Bouwstoffenbesluit.

Vanaf 1 juli 2013 is het overgangsrecht vervallen en is het Besluit bodemkwaliteit volledig van kracht. Gemeente Simpelveld maakt sinds voornoemde datum gebruik van het generieke kader op grond van het Besluit bodemkwaliteit. Dit besluit verplicht de gemeente een zogenaamde bodemfunctieklassenkaart vast te stellen voor haar grondgebied die op 30 juli 2013 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

Het gebied ten zuiden en westen van de Vroenkuilerweg en de spoorlijn heeft globaal de bodemfunctieklasse "Overig" (landbouw/natuur; waar alleen schone grond toegepast mag worden), het overige deel van het bedrijventerrein heeft de bodemfunctieklasse "Industrie".

Het bestemmingsplan voorziet thans niet direct in verdere uitbreiding van het bedrijventerrein. Wel is een agrarisch perceel opgenomen, waarvan de bestemming gewijzigd kan worden in bedrijventerrein. Aan de daarvoor opgenomen wijzigingsbevoegdheid is de voorwaarde verbonden dat uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken moet blijken dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Uit het in 1997-1998 uitgevoerde onderzoek blijken ter plaatse van het agrarisch gebied in bovengrond, ondergrond en grondwater wel verhoogde gehalten van meerdere stoffen aanwezig te zijn. Nader onderzoek werd niet noodzakelijk geacht gezien het veronderstelde toekomstige gebruik voor bedrijventerrein.



5.2 Wateraspecten

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.

Bedrijventerrein Bocholtzerweg is een bestaand bedrijventerrein, dat grotendeels reeds in gebruik is genomen. Het merendeel van de gronden is reeds bebouwd of verhard. Verdere toename van het verhard oppervlak is beperkt aan de orde. Op het bedrijventerrein bevindt zich een gescheiden rioolstelsel van hemelwater en rioolwater. De beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein zal hierop worden aangesloten.

Aan de oostzijde van het bedrijventerrein, grenzend aan het buitengebied met daarin het beekdal van de Eyserbeek, wil de gemeente Simpelveld ruimte voor een groenstrook realiseren. Deze groenstrook moet bijdragen aan een betere inpassing van het bedrijventerrein in het landschap.



Natuurlijke watersystemen

De doelstelling van het thema natuurlijke watersystemen is de inrichting en het beheer van beken met een specifiek ecologische functie op het gewenste ecologische kwaliteitsniveau af te stemmen. Bijbehorende waterhuishoudkundige toetsingscriteria zijn:

- het waarborgen van voldoende ruimte en ontwikkelingsmogelijkheden voor watersystemen om aan het streefbeeld te voldoen;
- de aanduiding van beschermings- en meanderzones en inrichtingszones;
- behoud en zo mogelijk toename van het beektraject dat aan de gewenste inrichting voldoet.

De volgende indicatieve ruimtelijke ontwerprichtlijnen zijn opgesteld:

- het bestemmen van een bebouwingsvrije beschermingszone aan weerszijden van beken, alsmede indicatieve inrichtings- en meanderzones;
- voor beken het handhaven van de oorspronkelijke morfologie en het benutten van kansen voor herinrichting van beektrajecten.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan bevinden zich geen beken. De Eyserbeek ligt op enige afstand in het buitengebied. In het daarop van toepassing zijnde bestemmingsplan zijn rond de Eyserbeek beschermingszones en een meanderzone vastgelegd.

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 Simpelveld onderschreven. Het toepassen van het pakket duurzaam bouwen zal dan ook 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.



Binnen het plangebied is geen water aanwezig. De ruimte ontbreekt verder (grotendeels bestaand bedrijventerrein) om water een markante plek te geven. Net buiten het plangebied is in het buitengebied wel een infiltratiebekken gelegen.

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 grondwaterbeschermingsgebied.



Hemelwaterafvoer

Op het bedrijventerrein is sprake van een afzonderlijke hemelwaterafvoer. Het schone hemelwater wordt daarbij afgevoerd naar een hemelwaterberging, die aangrenzend in het buitengebied is gelegen. Het totale verhard oppervlak, dat afwatert op de hemelwaterafvoer bedraagt 3,47 ha. Het volume van de berging bedraagt 1060 m³, opgebouwd uit 123 m³ bodempassage en 937 m³ berging. De berging is niet voorzien van een overloop. Gelet op de hoge grondwaterstand is er geen sprake van infiltratie van hemelwater, de berging voert het hemelwater via een leiding (diameter 500 mm) af naar de Eyserbeek.

Watertoets

In een eerste reactie heeft het Waterschap Roer en Overmaas reeds aangegeven dat voor het plan vooral het benutten van de kansen voor het afkoppelen van hemelwater van het afvalwater van belang is. Daarbij dient wel de nodige aandacht te worden geschonken aan de risico's die afkoppeling van hemelwater op bedrijfsterrein met zich mee kan brengen. Voorgaand is reeds aangegeven hoe hiermee op het bedrijventerrein Bocholtzerweg wordt omgegaan.

In het kader van de watertoets, is het bestemmingsplan Bedrijventerrein Bocholtzerweg voorgelegd aan het watertoetsloket. Het daaruit voortvloeiende wateradvies is in het plan verwerkt.



6.1 Archeologie

Voor het bedrijventerrein Bocholtzerweg heeft reeds een archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden (RAAP, 2007). Aan de hand van de resultaten daaruit is in samenspraak met de provincie Limburg besloten, dat daar waar dit mogelijk is (ter plaatse van onbebouwde en onverharde delen), een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek zal worden uitgevoerd.

In vervolg hierop heeft een verkennend booronderzoek plaatsgevonden (RAAP, 2007). In dit onderzoek worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- het oorspronkelijke bodemprofiel is door menselijke invloeden (afgraving) of door natuurlijke processen (erosie) verstoord, zodat de kans klein wordt geacht dat er nog archeologische resten in situ aanwezig zijn. Er wordt dan ook geen vervolgonderzoek geadviseerd;
- omdat het plangebied ter plaatse van bestaande bebouwing en verharding niet is onderzocht, wordt aangeraden om toekomstige werkzaamheden die hier eventueel gaan plaatsvinden, archeologisch te begeleiden. Niet uitgesloten kan worden dat hier geen vindplaatsen meer aanwezig zijn.



6.2 Ecologie.

Naar de flora en fauna op het bedrijventerrein Bo-choltzerweg is ook reeds een quick scan uitgevoerd (Bureau Meervelt, 2007). Hieruit blijkt dat het voorgestane gebruik en de uitbreiding van het bedrijventerrein niet van invloed zijn op beschermde natuurgebieden in de omgeving. Aangaande de soortenbescherming dient de altijd geldende zorgplicht in acht te worden genomen. Ontheffing of vrijstelling tengevolge van de aanwezigheid van (leefgebied van) specifieke beschermde soorten is niet noodzakelijk. Nader veldonderzoek is niet noodzakelijk.



7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan betreft een beheerplan, waarin de bestaande situatie op het bedrijventerrein Bocholtzerweg van een actuele regeling wordt voorzien. Het plan voorziet slechts beperkt in de realisering van nieuwe zaken van gemeentewege. De daadwerkelijke realisering van de uitbreiding van het bedrijventerrein zal op particulier initiatief moeten plaatsvinden. Voor de gemeente Simpelveld zijn aan het planvoornemen dan ook geen noemenswaardige kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Inspiraakprocedure

Het concept ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Bocholtzerweg actualisatie 2014 is niet afzonderlijk in inspraak gebracht. Gelet op de recente datum van vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Bocholtzerweg en de beperkte inhoudelijke herziening in onderhavige actualisatie is het houden van inspraak niet noodzakelijk geacht..

Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Bocholtzerweg actualisatie 2014 is voor vooroverleg aan de provincie Limburg, het waterschap Roer en Overmaas en de Gasunie voorgelegd.



8 JURIDISCHE ASPECTEN

8.1 Feitelijke planopzet samengevat

De planopzet maakt in grote lijnen onderscheid in gronden met een bedrijfsfunctie en gronden met een woonfunctie. Daarnaast is aan de zijde van het buitengebied met het beekdal van de Eyserbeek een strook grond opgenomen met een groenfunctie.

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, alsmede, voor de zwaardere categorieën, vanuit de aanwezige bedrijfswoningen.

De vastgestelde geluidszone wordt teruggebracht naar de 50 dB(A)-contour van de betonwarenindustrie na beperkte uitbreiding van dit bedrijf. Vestiging van nieuwe artikel 2.4-bedrijven (zware bedrijven) wordt niet toegestaan.

Toekomstige ontwikkelingen, die zijn voorzien, zijn de mogelijkheid tot herverkaveling van de grootschalige bedrijfskavel van het voormalige staalbedrijf, inclusief de aanleg van een extra ontsluitingsstructuur, en de mogelijkheid de burgerwoningen aan de Bocholtzerweg voor bedrijfsdoeleinden te benutten.

8.2 Juridische planopzet

Bedrijventerrein

De gronden met bedrijfsfunctie worden onder de bestemming “bedrijventerrein” gebracht. Binnen deze bestemming worden de bestaande bedrijven gehandhaafd en is nieuwvestiging van lokale bedrijven (uit de gemeente Simpelveld met een kavelomvang van maximaal 5.000 m²) mogelijk. Na ontheffing is uitbreiding van de kavelomvang, in het geval een bestaand bedrijf reeds een kavelomvang (oppervlak bouwperceel) van 5.000 m² heeft, met maximaal 20% mogelijk.



Tevens is ontheffing mogelijk voor het toelaten van bovenlokale bedrijven, in het geval de interesse van lokale bedrijven voor vestiging op het bedrijventerrein niet aanwezig blijkt te zijn.

De bedrijfsbestemming voorziet in het oprichten 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 (Bocholtzerweg en Waalbroek, burgerwoningen) vastgelegd. Het bouwvlak mag per bouwperceel (per bedrijf) voor 70% bebouwd worden.

De maximale hoogte van gebouwen is vastgelegd op 10 tot 14 m. Binnen de bedrijfsbestemming mag een deel van de gebouwen gebruikt worden voor een aan het bedrijf inherente kantoorfunctie.

Ten behoeve van het verkrijgen van een meer representatieve uitstraling van het bedrijventerrein is onderscheid gemaakt tussen de bouwmogelijkheden in de zone direct aan de Bocholtzerweg en Waalbroek en de zone daarachter.

Omgevingsafstemming

Over de bedrijfsbestemming is ook de omgevingsafstemming geregeld, die de maximaal toelaatbare milieubelasting van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving bepaalt. Afhankelijk van de ligging binnen de uitgezette contouren zijn bepaalde milieucategorieën, zoals opgenomen in een als bijlage toegevoegde toegesneden lijst van bedrijfstypen, al dan niet toegestaan.

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 zonering.



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

Wonen

De aanwezige burgerwoningen worden onder de bestemming “wonen” gebracht. Het betreft reeds van oudsher (van voor het ontstaan van het bedrijventerrein) aanwezige woningen, die niet anders dan positief bestemd kunnen worden. De burgerwoningen zijn voorzien van een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van circa 4 m aan de achterzijde van de woning, corresponderend met een redelijke maat voor het aanbouwen van een tuinkamer, keuken, hobbyruimte en dergelijke.

Binnen de woonbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, mocht de situatie zich voordoen, de woningen geschikt te maken voor bedrijfsmatig gebruik.

Woningtoevoeging door nieuwbouw, dan wel splitsing van bestaande woningen is niet toegestaan.

Groen

De aan te houden groenstrook aan de zijde van het buitengebied is langs Waalbroek onder een afzonderlijke bestemming “groen” gebracht. Binnen deze bestemming zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan. Aan de oostzijde is de bouwgrens op een afstand van 3 m uit de bestemmingsgrens gelegd. De feitelijke inpassing vindt hier plaats door de in het aangrenzende buitengebied voorziene waterbuffer en de daarbij behorende landschappelijke inpassing. In de toekomst kan de landschappelijke inpassing door herinrichting van het buitengebied mogelijk nog versterkt worden.



Geluidzone

De aanwezigheid van de geluidzone is niet zonder consequenties. Het oprichten van geluidsgevoelige bebouwing (woningen) binnen de geluidzone is niet mogelijk zonder vooraf verkregen hogere grenswaarde. Binnen het onderhavige bestemmingsplan is het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing slechts zeer beperkt mogelijk gemaakt.

De aanwezige geluidzone 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 geluidzone.



9 PROCEDURE

9.1 Resultaten vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is een reactie binnen gekomen van Gasunie Transport Services. Bij brief van 28 augustus 2014 maakt de Gasunie de volgende opmerkingen:

- verzoek om het gasontvangstation te bestemmen tot 'Bedrijf – Gasontvangstation', dan wel binnen de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' te voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation';
- verzoek om rond het gasontvangstation de aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' op te nemen. Voor het station geldt een veiligheidsafstand van 15 m voor kwetsbare objecten en 4 m voor beperkt kwetsbare objecten, gemeten vanaf de opstelplaats van de 'inrichting';
- verzoek om een adequate regeling op te nemen voor het afwijken van de bouwregels;
- verzoek om in de toelichting en op de verbeelding de belemmeringenstrook te beperken tot een breedte van 4 m;
- verzoek om in de toelichting de 100% letaliteitsgrens van de leidingen op 40 m te leggen.

Naar aanleiding van de reactie van de Gasunie is het gasontvangstation van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation' voorzien, is de aanduiding 'veiligheidszone – gasontvangstation' rond het gasontvangstation toegevoegd, is de regeling voor het afwijken van de bouwregels aangepast en zijn de juiste afstanden voor de belemmeringenstrook en de 100% letaliteitsgrens gehanteerd.

In het kader van het vooroverleg zijn geen verdere reacties op het concept ontwerpbestemmingsplan ontvangen.



9.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 oktober 2014 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de Nota zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Één zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van enkele foutieve zinnen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is in dat kader gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 5 maart 2015.

