

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Begrenzing plangebied.....	3
1.3 Vigerende beheersverordeningen	4
1.4 Bij het plan behorende stukken	6
1.5 Leeswijzer	6
2 Gebiedsbeschrijving	8
3 Beleid	10
3.1 Europees beleid.....	10
3.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving.....	11
3.3 Provinciaal beleid	15
3.4 Regionaal beleid.....	18
3.5 Gemeentelijk beleid.....	22
4 Sectorale aspecten	25
4.1 Milieu.....	25
4.2 Waterhuishouding	36
4.3 Archeologie.....	38
4.4 Overige milieutechnische randvoorwaarden.....	42
4.5 Kabels en leidingen	43
5 Planbeschrijving	44
5.1 Ruimtelijke uitgangspunten.....	44
5.2 Beeldkwaliteit	46
6 Planopzet	49
6.1 Algemeen.....	49
6.2 Opzet van de regels	49
7 Uitvoerbaarheid	52
7.1 Economische uitvoerbaarheid	52
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
8 Handhavingsparagraaf	53
Bijlage 1 Reacties vooroverleg	54
Bijlage 2 Ingediende zienswijze	55
Bijlage 3 Advies regionale brandweer	56

Separate bijlagen:

- 1a. Geonius Milieu B.V., 'Verkenkend bodemonderzoek Fresh Valley gelegen aan de Vogelzankweg 245 te Landgraaf', MA-120548, R01, d.d. 17.04.2013;
- 1b. RoyalHaskoning/DHV, 'Verifiërend bodemonderzoek naar PAK-verontreiniging Vogelzankweg 245 te Landgraaf, BD4330-101-100, d.d. 15.12.2014;
- 2. Windmill, 'Akoestisch onderzoek ten behoeve van bestemmingsplan Fresh Valley te Landgraaf, P2015.216.03-01', d.d. 26.10.2015;
- 3. Windmill, 'Luchtkwaliteitsonderzoek ten behoeve van bestemmingsplan Fresh Valley te Landgraaf, P2015.216.01-01, d.d. 13.10.2015;
- 4a. Windmill, 'Inventarisatie van de risico's van het transport, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen ten behoeve van bestemmingsplan Fresh Valley te Landgraaf' P2015.216.04-01, d.d. 09.09.2015;
- 4b. Windmill, 'Beoordeling van de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen ten behoeve van bestemmingsplan Fresh Valley te Landgraaf' P2015.216.05-01, d.d. 23.03.2016;
- 5a. Bureau Verbeek, 'Verkenkend natuurwaardenonderzoek voor 3 locaties Fresh Valley Landgraaf, LA-503.001, d.d. 30.07.2015;
- 5b. Bureau Verbeek, 'Vleermuisonderzoek voor Fresh Valley kavel 1 Landgraaf (tussenrapportage), LA-503.002, d.d. 19.10.2015;
- 5c. Bureau Verbeek, 'Mitigatie vaste verblijfplaats vleermuizen Fresh Valley, LA-503.002 d.d. 30.10.2015;
- 6. Aeres Milieu, 'Infiltratie onderzoek en waterparagraaf Vogelzankweg te Landgraaf', AM 15277, d.d. 27.10.2015;
- 7a. Aeres Milieu, 'Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Vogelzankweg (ong.) te Ubach over Worms AM 15277, d.d. 09.12.2015;
- 7b. Aeres Milieu, 'Programma van Eisen Vogelzankweg (ong.), Ubach over Worms, gemeente Landgraaf, AM 15277, d.d. 09.12.2015.
- 7c. Aeres Milieu, 'Archeologisch inventarisierend veldonderzoek door middel van proefsleuven en archeologische begeleiding Vogelzankweg (ong.), Ubach over Worms, AM 15478, d.d. 25.01.2016.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Landgraaf wil haar bedrijventerreinen upgraden. De upgradering van bedrijventerrein Strijthagen is afgerond. De plannen voor de upgradering van bedrijventerrein Abdissenbosch zijn uitgewerkt in het Master- en Uitvoeringsplan Abdissenbosch 2010-2020, waarbij de aansluiting op de Buitenring en de beoogde Randweg het bedrijventerrein nieuwe kansen bieden. Deze upgradering wordt in samenwerking met de Limburgse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen (LHB) uitgevoerd.

De beoogde effecten van deze ontwikkeling zijn een ruimtelijke en functionele kwaliteitsimpuls in bestaand vastgoed in combinatie met een beperkte uitbreiding, om werkgelegenheid te creëren op bedrijventerrein Abdissenbosch. Het Masterplan is op 31 maart 2011 door de raad voor kennisgeving aangenomen. Toen is besloten op hoofdlijnen in te stemmen met de voorgestelde deelprojecten. Per deelproject zouden vervolgens de (financiële) randvoorwaarden nader worden uitgewerkt en vervolgens ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Bij besluit van 26 september 2013 heeft de gemeenteraad van Landgraaf ingestemd met de uitvoering van de zogenaamde deelprojecten 4 en 5 van het Master- en Uitvoeringsplan. Het betreft de uitvoering van fase I van de herstructureringslocatie Foodpark Europe BV e.o., ook wel aangeduid als 'Herstructurering Abdissenbosch fase I'. Fase I voorziet in de ontwikkeling van twee bedrijfskavels aan de noordzijde van het bedrijventerrein die zullen worden ontsloten via de te verlengen Vogelzankweg en de herontwikkeling van een bestaande bedrijfskavel. In het besluit is voorts aangegeven dat fase II van Abdissenbosch wordt vooralsnog niet wordt ontwikkeld; in plaats hiervan zijn primair middelen ingezet voor herstructurering. Er is derhalve per saldo geen sprake van het toevoegen van bedrijventerrein.

Voor de realisatie van fase I dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld omdat de bestaande bouwregels en functiemogelijkheden te beperkend zijn voor de beoogde vernieuwde bebouwingsstructuur en wensen ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van het perceel. Het bestemmingsplan waarin deze mogelijkheden worden opgenomen ligt thans voor.

Vooraankondiging bestemmingsplan

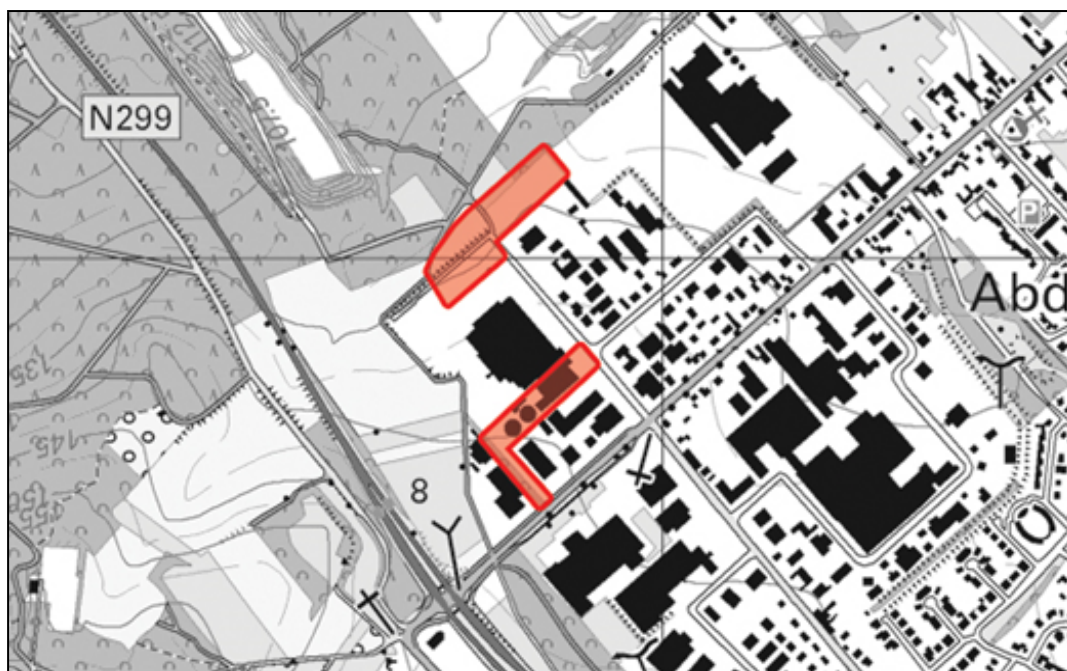
Overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hebben burgemeester en wethouders van Landgraaf d.d. 23.09.2015 kennis gegeven dat zij het bestemmingsplan 'Herstructurering Abdissenbosch Fase I' voorbereiden.

1.2 Begrenzing plangebied

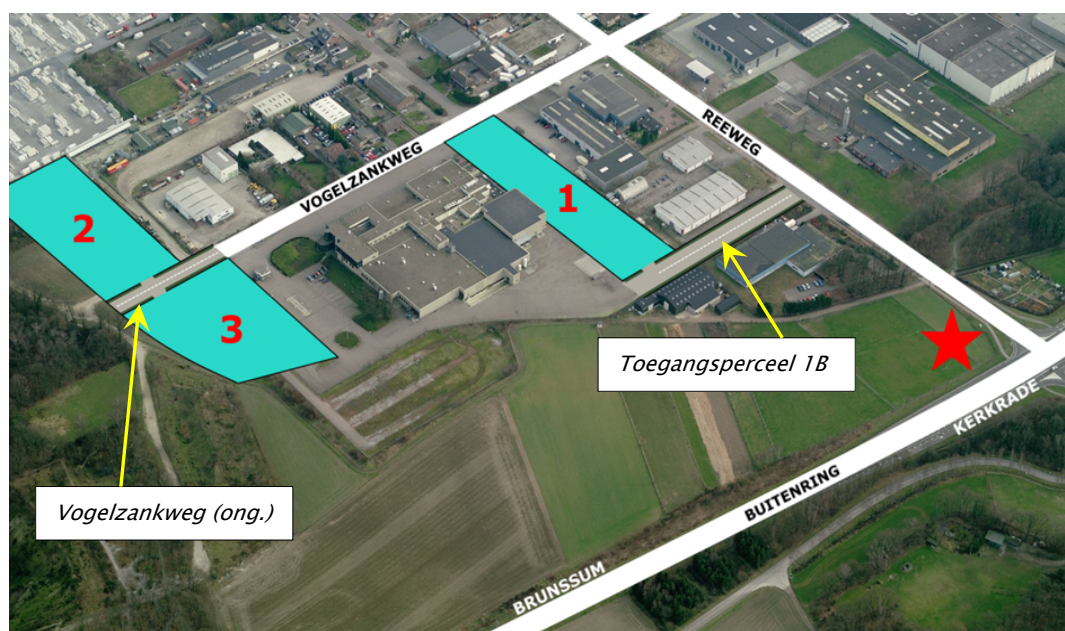
Het plangebied bestaat uit twee delen. Het eerste deel is gelegen aan de zuidzijde van het plangebied en wordt globaal ingesloten door de Vogelzankweg en de Reeweg. Dit gebied wordt in de Herstructurering Fase I 'deelgebied 1' genoemd. Het tweede deel van het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door de deelgebieden 2 en 3 van Fase

I. Deze gronden zijn gelegen langs de Vossenweg/Abdissenboschweg en worden van elkaar gescheiden door de te verlengen Vogelzankweg. Dit nieuwe gedeelte van de Vogelzankweg is meegenomen in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

De begrenzing van het plangebied is op de navolgende topografische afbeelding weergegeven:



Op onderstaande luchtfoto zijn de drie bedrijfskavels in het plangebied, die onderdeel zijn van 'Herstructurering fase I' van bedrijventerrein Abdissenbosch, weergegeven. Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat naast deze kavels 1, 2 en 3 tevens de ongenummerde kavels Vogelzankweg (gesitueerd tussen de kavels 2 en 3) en de entree (toegangsperceel 1B genoemd) vanuit de Reeweg naar kavel 1 en Foodpark Europe BV (centraal gelegen tussen nummer 1 en 3):



1.3 Vigerende beheersverordeningen

Het plangebied is thans deels geregeld in de 'beheersverordening Industrieterrein Abdissenbosch' (vastgesteld door de raad d.d. 27 juni 2013) en deels in de 'beheersverordening Buitengebied Noord-West' (vastgesteld door de raad d.d. 28 maart 2013). Onderstaand is per deelgebied aangegeven welke strijdigheid met voornoemde beheersverordeningen dient te worden weggenomen door middel van voorliggend bestemmingsplan.

Deelgebied 1/kavel 1

Het ontwikkelingsplan voor dit deelgebied is strijdig met de 'Beheersverordening Industrieterrein Abdissenbosch', meer specifiek met de bepalingen die gekoppeld zijn aan het besluitvlak 'Bedrijf - Bedrijf 1'. De strijdigheid is met name gelegen in de toegestane bedrijfsactiviteiten, de toegestane bouwhoogte en enkele ontbrekende bepalingen in de beheersverordening ten aanzien van opslag, laden en lossen.

Deelgebied 2/kavel 2

Het ontwikkelingsplan voor dit deelgebied is strijdig met de beheersverordening 'Industrieterrein Abdissenbosch' voor wat betreft de besluitvlakken 'Bedrijf - Bedrijf 1' en 'Natuur'. De strijdigheid is binnen besluitvlak 'Bedrijf - Bedrijf 1' met name gelegen in de toegestane bedrijfsactiviteiten, de toegestane bouwhoogte en enkele ontbrekende bepalingen in de beheersverordening ten aanzien van opslag, laden en lossen. Binnen besluitvlak 'Natuur' (een randzone van dit deelgebied) is het uitoefenen van bedrijvigheid niet toegestaan. Daarnaast is om laatstgenoemde reden ook sprake van strijdigheid met de beheersverordening 'Buitengebied Noord-West' voor wat betreft het besluitvlak 'Natuur'.

Deelgebied 3/kavel 3

Het ontwikkelingsplan voor dit deelgebied is strijdig met de beheersverordening 'Industrieterrein Abdissenbosch' voor wat betreft de besluitvlakken 'Bedrijf - Bedrijf 1' en 'Natuur'. De strijdigheid is, evenals bij deelgebied 2, binnen besluitvlak 'Bedrijf - Bedrijf 1' met name gelegen in de toegestane bedrijfsactiviteiten, de toegestane bouwhoogte en enkele ontbrekende bepalingen in de beheersverordening ten aanzien van opslag, laden en lossen. Binnen besluitvlak 'Natuur' (eveneens een randzone van dit deelgebied) is het uitoefenen van bedrijvigheid niet toegestaan. Daarnaast is ook hier sprake van strijdigheid met de beheersverordening 'Buitengebied Noord-West' voor wat betreft het besluitvlak 'Natuur'.

Verlenging Vogelzankweg (tussen kavel 2 en 3)

De verlenging van de Vogelzankweg is strijdig met de beheersverordening 'Buitengebied Noordwest' voor wat betreft het besluitvlak 'Natuur'. Reden is dat binnen het besluitvlak geen wegen mogen worden aangelegd. Daarnaast is om deze reden ook sprake van strijdigheid met de beheersverordening 'Industrieterrein Abdissenbosch' voor wat betreft het besluitvlak 'Natuur'.

Toegangsweg nabij Reeweg

Ten behoeve van de verbreding van de toegangsweg is in principe geen strijdigheid met de beheersverordening 'Industrieterrein Abdissenbosch'. Wegen kunnen binnen het besluitvlak 'Bedrijf-Bedrijf 1' worden aangelegd dan wel verbreed. Het besluitvlak wordt in voorliggend

bestemmingsplan echter aangepast (tot de *bestemming* 'Bedrijf – Bedrijf 1') vanwege de verlaging van toegestane milieucategorieën van uit te voeren bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt genoemde strijdigheden weg te nemen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling wordt opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast wordt, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Landgraaf.

De structuur van bestemmingsplan 'Herstructurering Abdissenbosch Fase I' dient conform paragraaf 1.2 en artikel 3.1.7 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0882.BPPARHZINDABDBS01 – VG01;
- de regels: deze zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1000.

De regels bevatten de regelingen inzake het gebruik van de gronden die in het plan zijn begrepen en de daarop geprojecteerde opstellen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Landgraaf, aangevuld met een handhavingsparagraaf. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige

ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 3 wordt de voor dit plan relevante beleidskaders op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het planvoornemen. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf.

2 Gebiedsbeschrijving

Industrieterrein Abdissenbosch

Het plangebied maakt onderdeel uit van het industrieterrein Abdissenbosch. Globaal grenst dit industrieterrein in het noordoosten aan de Europaweg-Noord en de woonwijk Abdissenbosch, in het zuidwesten aan de N299 en in het zuiden aan de woonwijk Parkheide. De afscheiding tussen het bedrijventerrein en de woonwijken Parkheide en Abdissenbosch wordt gevormd door een groene bufferzone. De groene bufferzone fungeert tevens als geluidwal. Door de groene bufferzone die tussen het bedrijventerrein en de woonwijk Abdissenbosch ligt, loopt een wandelpad (verbindingspad) dat de woonwijk Parkheide verbindt met de Reeweg.

Bebouwing

Het industrieterrein Abdissenbosch is thans circa 58 hectare groot en er zijn ongeveer 1500 personen werkzaam. Er is sprake van een sterke variatie als het gaat om de omvang en intensiteit van de bebouwing op het bedrijventerrein. Onderscheiden kunnen worden de zuidelijke en oostelijke randen, op de overgang naar de woonwijken Parkheide en Abdissenbosch. Over het algemeen zijn hier lagere en kleinere bouwmassa's gerealiseerd. Centraal in het bedrijventerrein is hogere en grootschalige bebouwing te vinden. Door deze variatie is min of meer een ruimtelijke geleding aanwezig die de overgangen naar de omringende woongebieden goed vorm geven. In het noorden van de Reeweg liggen over het algemeen lagere en kleinere bouwmassa's. Een uitzondering hierop vormen de grote bedrijfsgebouwen van Xella Nederland BV en Food Park Europe BV.

Uitstraling

De kwaliteit van het terrein laat op een aantal plekken te wensen over. Er is sprake van:

- langdurige leegstand in enkele grootschalige panden;
- een matige uitstraling/ruimtelijke kwaliteit van zowel het openbare als private gebied;
- een matige bereikbaarheid zowel naar het terrein toe als op het terrein zelf en
- overlast als gevolg van de slechte parkeersituatie.

Het oplossen van de langdurige leegstand en de matige uitstraling van het gebied worden mogelijk gemaakt door sloop/sanering van deelgebied 1. Voor het verbeteren van de uitstraling van het industrieterrein, waarbij met name de buitenkanten van het terrein meer een 'front' moeten gaan vormen naar de omgeving, is bieden de ontwikkelingen binnen deelgebieden 2 en 3 uitgelezen mogelijkheden.

Functies

Het bedrijventerrein Abdissenbosch is een gemengd bedrijventerrein met hoofdzakelijk lokale en regionale bedrijvigheid in de sectoren groothandel, industrie en bouwnijverheid. Op het bedrijventerrein is ook detailhandel (in volumineuze goederen) gevestigd en detailhandel die ondergeschikt is aan de primaire bedrijfsactiviteiten. Het bedrijventerrein kent een zeer diverse samenstelling bestaande uit grote, middelgrote en kleinere bedrijven. Er zijn ook bedrijven met een bedrijfswoning. Gelet op de diversiteit aan bedrijven, is de uiterlijke verschijningsvorm van het bedrijventerrein ook divers.

Op onderstaande luchtfoto (bron: Bing maps) is het noordelijk deel van bedrijventerrein Abdissenbosch zichtbaar met daarin aangegeven de te ontwikkelen deelgebieden van het voorliggende bestemmingsplan:



Onderstaande foto geeft een beeld vanaf de Vogelzankweg in noordoostelijke richting (zicht op het bedrijf Xella Nederland). Het gedeelte tussen de weg en Xella is deelgebied 2:



Onderstaande foto betreft deelgebied 3 (vanaf de Vogelzankweg in westelijke richting):



3 Beleid

3.1 Europees beleid

Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000-gebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Wetlands.

Het Natura 2000-netwerk bevat derhalve de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Nederland heeft 162 Natura 2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).

Plangebied

De met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen zijn getoetst aan de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hiertoe zijn enkele onderzoeken uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn verwoord in subparagraaf 4.1.5 van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de EU, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behouden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009). Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

3.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende Rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een

doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het Rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

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

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Voor Parkstad Limburg geeft het Rijk in de SVIR wel aan dat het aanpakken van de krimpopgave noodzakelijk is om leegstand en verpaupering te voorkomen. Dit beleid is op regionaal niveau verder uitgewerkt. Het SVIR bevat geen concrete uitgangspunten voor onderhavig plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimte vraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- *trede 1*: bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- *trede 2*: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);

- *trede 3:* zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

Voorvraag

Alvorens de ladder te motiveren dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

In het voorliggende plan is sprake van herverkaveling van een deel van een bestaand industrieterrein. Het kader wordt gevormd door het Master- en Uitvoeringsplan, dat in samenspraak met de provincie Limburg is opgesteld (zie verder onder 'Masterplan' in paragraaf 3.4 van deze toelichting). Er is geen sprake van het toevoegen van nieuw bedrijventerrein. In het kader van het opstellen van het Master- en Uitvoeringsplan is dit in samenspraak met de provincie Limburg onderkend *(ie verder Masterplan). Het gaat er in dit plan om de structuur van het industrieterrein te verbeteren door de grotere bedrijven meer aan de randen te clusteren en de kleinschalige bedrijven meer centraal een plek te geven. Hierdoor kunnen de grotere bedrijven door de ligging op zichtlocaties langs de rand een betere zichtbaarheid en herkenbaarheid bereiken. Van algemeen belang is echter dat het hele industrieterrein hierdoor een betere uitstraling krijgt.

De voorvraag kan derhalve negatief worden beantwoord. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijk ontwikkeling, maar van herstructurering van een bestaand industrieterrein met een reeds aanwezige bedrijfsbestemming. Door structuurverbeteringen door te voeren krijgen bestaande bedrijven de mogelijkheid 'intern' te verplaatsen en krijgen nieuwe bedrijven de mogelijkheid zich te vestigen op een prominente plek op het industrieterrein. Als gevolg van de herstructurering kan onverkoopbaar of onverhuurbaar vastgoed worden gesloopt en worden vervangen door courant nieuw vastgoed. De omzetting van de dunne strook natuur langs de noordzijde van het terrein (deelgebied 2) is meegenomen voor een betere inrichting en overgang naar het noordelijk gelegen gebied. Dit gebied kan in de nieuwe situatie ook niet worden bebouwd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijkswaardwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- het kustfundament;
- de grote rivieren;
- de Waddenzee en het Waddengebied;
- defensie;
- ecologische hoofdstructuur;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;

- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen nationale belangen in het geding welke, in relatie tot het Barro, nader dienen te worden beschouwd.

Waterwet en waterbesluit

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De nieuwe Waterwet schept een kader voor de noodzakelijke modernisering van het Nederlandse waterbeheer voor de komende decennia. Door het samenvoegen van meerdere vergunningen nemen de bureaucratie en de regeldruk voor burgers en bedrijven af. De Waterwet sluit goed aan op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor de relatie met het ruimtelijke omgevingsbeleid wordt versterkt. Met één integrale wet is ook het uitvoeren van Europese waterrichtlijnen eenvoudiger geworden. Dat geldt onder meer voor de Kaderrichtlijn Water die uitgaat van internationale stroomgebieden en watersystemen (rivieren, meren en delta's), de richtlijn over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's en de Kaderrichtlijn mariene strategie. De Waterwet voegt acht bestaande waterbeheerwetten samen: de Wet op de waterhuishouding, Wet verontreiniging oppervlaktewateren, Wet verontreiniging zeewater, Grondwaterwet, Wet droogmakerijen en indijkingen, Wet op de waterkering, Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte' delen daarvan) en de Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte ervan). Daarnaast is vanuit de Wet bodembescherming de regeling voor waterbodems ondergebracht bij de Waterwet.

Het Waterbesluit bevat in de bijlagen een lijst van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en een lijst van waterkeringen, eveneens in beheer bij het Rijk. Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr). Daarnaast geeft het Waterbesluit twee hoofdregels voor de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen:

- het Rijk beheert zijwateren van hoofdwateren, behoudens de uitzonderingen die in de Waterregeling zijn geregeld;
- als het Rijk beheerder is van een oppervlaktewaterlichaam, beheert het ook de daarin gelegen kunstwerken.

In onderhavig plangebied zijn geen oppervlaktewaterlichamen gelegen in beheer bij het Rijk.

Plangebied

De gevolgen van de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen op de verschillende waterbelangen zijn verwoord in paragraaf 4.2 van deze toelichting. Hierin zijn ook de resultaten van een uitgevoerd infiltratieonderzoek en de afwegingen in het kader van de watertoets opgenomen.

Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In de nota worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédèregebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

Het gebied tussen de gemeenten Sittard-Geleen, Maastricht en Heerlen is aangemerkt als het Belvédèregebied 'Heuvelland'. De cultuurhistorische waarden van dit gebied dienen vroegtijdig te worden meegenomen in nieuwe planvorming. Er geldt daarom extra beleidsmatige aandacht voor het in stand houden en ontwikkelen van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor essentiële historische elementen en structuren. Voor dit bestemmingsplan bevat de Nota Belvédère geen specifieke uitgangspunten.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Het voorliggend plangebied is in het POL2014 deels aangeduid als 'Bedrijventerrein' en deels als 'Buitengebied'. De kenmerken van de aangegeven zoneringen zijn onderstaand aangegeven.

Bedrijventerrein

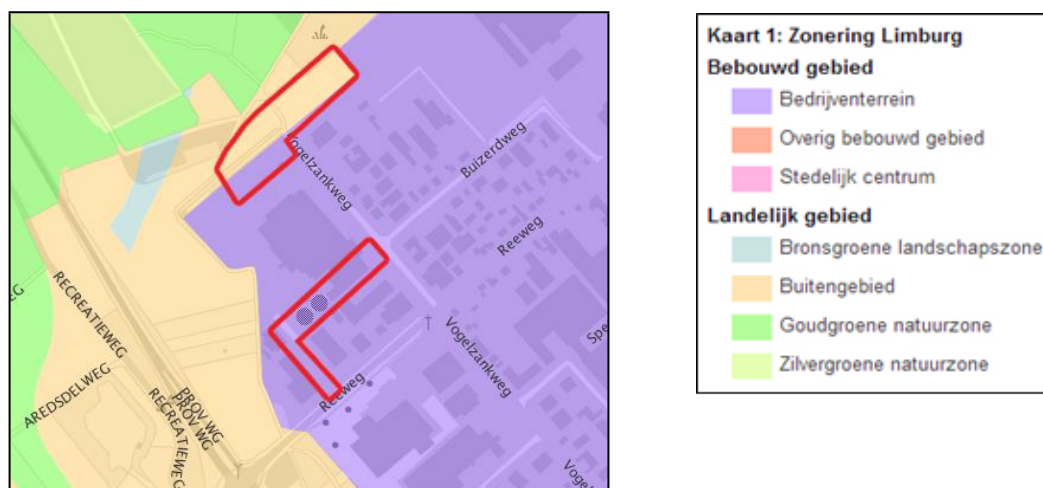
Deze zone omvat de bestaande en uitgeefbare bedrijventerreinen. Het zijn de gebieden die specifiek zijn ingericht voor de huisvesting van grotere bedrijven. De beleidsaccenten in deze gebieden liggen op het bieden van ruimte voor bedrijvigheid, een optimale bereikbaarheid en duurzame inrichting en gebruik (bijvoorbeeld door herstructurering).

Buitengebied

Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Het zijn

alle andere gronden in het landelijk gebied buiten de natuur- en landschapszones. In deze zone is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. Het accent is gelegd op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw en het bereiken van goede kwaliteit en goed functioneren van de ondergrond.

Onderstaand is de uitsnede van de 'Themakaart Zonering Limburg' voor het plangebied weergegeven:



Opmerking

De werkelijke situatie ten aanzien van de meest noordelijk gelegen delen van het plangebied is anders dan in bovenstaand fragment uit het POL is aangegeven. Deze gebieden zijn, voor zover gelegen binnen de werkingssfeer van de beheersverordening 'Abdissenbosch' bestemd tot 'Bedrijf'. Slechts een smalle strook grond aan de uiterste noordzijde is bestemd tot 'Natuur' en derhalve gelegen in het buitengebied zoals bedoeld in het POL2014. Voor wat betreft dit plan wordt daarom uitgegaan van de vigerende beheersverordening 'Industrieterrein Abdissenbosch'.

Werklocaties Limburg 2014

'Werklocaties Limburg' is de jaarlijkse monitorrapportage betreffende de ontwikkeling van het aanbod en de uitgifte van bedrijventerreinen en stedelijke dienstenterreinen in Limburg. In deze jaarlijkse rapportage worden de ontwikkelingen met betrekking tot de Limburgse werklocaties (bedrijventerreinen en stedelijke dienstenterreinen) geanalyseerd. Deze basisgegevens vormen een onderdeel voor het landelijk uniform Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) en het eigen provinciaal geografisch informatiesysteem REBIS dat continu wordt geactualiseerd. In de rapportage worden de volgende (deel)typen werklocaties onderscheiden:

1. Bedrijventerreinen

a. Stedelijke bedrijventerreinen:

Georiënteerd op stedelijk gebied (straal circa 10 km) – modern gemengd, bedrijvenpark; opvang van kleinschalige en middelgrote bedrijven en hoogwaardige bedrijvigheid in de sfeer van lichte productie, R&D en dienstverlening. Bedrijven behoren een binding te hebben met het stedelijk gebied.

b. Logistiek-/industriële bedrijventerreinen:

Georiënteerd op regio (straal circa 20 km) – zwaardere bedrijvigheid, transport en distributie. Deze terreinen zijn bedoeld voor grote industriële en transport- en distributiebedrijven. De nabijheid van transportassen, met name de directe ontsluiting op het autosnelwegennet, is van essentieel belang. Een deel van de logistiek-/industriële terreinen is geografisch gebonden aan bestaande economische clusters. Het betreft de clusters automotive (Industrial Park Swentibold), chemie (Chemelot), agribusiness (Fresh Park Venlo), de logistieke knooppunten Venlo, Sittard-Geleen en de luchthaven MAA.

c. Bedrijventerreinen landelijk gebied

Georiënteerd op en gelegen in het landelijk gebied.

2. Stedelijke dienstenterreinen

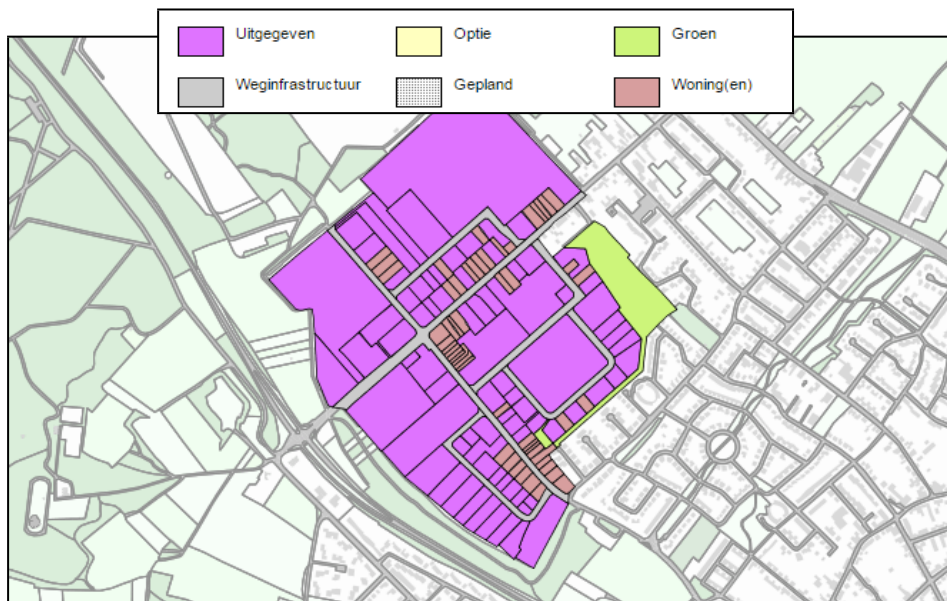
a. Stedelijke dienstenterreinen (K):

Grootschalige kantorenlocaties. Terreinen gericht op kantoren (zoals Kantorenpark Sittard, Kantorenboulevard Heerlen, Randwyck en Kantorenpark Noorderpoort).

b. Stedelijke dienstenterreinen (R):

Grootschalige detailhandel. Terreinen gericht op retail (zoals Gardenz, Woonboulevard Heerlen, DOCRoermond, Retailpark Roermond en Terfcenter).

Het bedrijventerrein/industrieterrein Abdissenbosch behoort tot de stedelijke bedrijventerreinen. Onderstaand is een uit de REBIS-database onttrokken kaartbeeld weergegeven. Hierin is te duidelijk te zien dat het bedrijventerrein volledig uitgegeven is. De niet-bedrijfspercelen zijn òfwel bestaande (bedrijfs)woningen òfwel groengebieden. 'Maagdelijke' uitgifte van nieuwe bedrijfspercelen is hier niet meer mogelijk. De belangrijkste mogelijkheid voor versterking van het bedrijventerrein en het bieden van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden is gefaseerde herstructurering. Vandaar dat door de gemeente gekozen is voor een gefaseerde aanpak. Het voorliggende bestemmingsplan zal nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor Fase I van dit herstructureringstraject.



LEGENDA:

3.4 Regionaal beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad "Ruimte voor park & stad"

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in 2009 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. De Structuurvisie schetst die ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen. De in de visie verwoorde structuur vormt géén strak keurslijf, maar biedt een aanzet om met alle partijen – markt, overheden en bewoners – samen te werken, ideeën te genereren en kansrijke initiatieven met veel draagvlak te starten.

De structuurvisie kent zes pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de vier grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen. De zes pijlers zijn:

1. landschap leidt;
2. één hoofdcentrum;
3. energie als fundament;
4. netwerk van Park en Stad;
5. buitenring = Parkstadring;
6. economische slagader N281.

Toetsing aan deze pijlers levert per opgave een ontwikkelingsbeeld op. Het ontwikkelingsbeeld voor ruimte is een duurzame versterking van de identiteit en vitaliteit. De ambitie bij mobiliteit is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. Hoofdambitie bij economie is structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitalisering van locaties die niet meer aan de moderne eisen voldoen.

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad is als missie van Parkstad Limburg geformuleerd "duurzame economische structuurversterking van de regio door het bundelen van de krachten van de zeven gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Onderbanken, Nuth, Simpelveld en Voerendaal." De bevolkingsafname die de regio meemaakt wordt gezien als een kans om de kwaliteit van de woon-, werk en leefomgeving duurzaam te versterken. Dat gaat gebeuren door in te zetten op de herkenbare, unieke pluspunten:

- het vele groen in de directe nabijheid van woongebieden, de landschappelijke rijkdom en de dynamische afwisseling tussen park en stad;
- sterke natuurlijke beekdalen;
- een rijke culturele en sociale historie;
- fijnmazige sociale structuren met sterke dorps- en stadskernen die een grote variëteit aan woonmilieus bieden;
- een goede bereikbaarheid;
- een hoge dichtheid aan kennisinstellingen, hoogkwalitatieve bedrijventerreinen met bovenregionale bedrijven en winkelgebieden;
- een sterk toeristisch/recreatief netwerk.

De Intergemeentelijke structuurvisie zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze twee dragers zijn uitgewerkt op vier hoofdthema's, te weten ruimtelijke identiteit,

economie, wonen en mobiliteit. Het zijn de belangrijkste thema's voor de komende decennia:

- Ruimtelijke identiteit – regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur;
- Economie – meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht;
- Wonen – meer kwaliteit voor een veranderende bevolking;
- Mobiliteit – meer samenhang, betere bereikbaarheid.

Deze thema's zijn omgezet in de volgende pijlers:

1. landschap leidt: nieuwe ontwikkelingen versterken kwaliteit, gebruik en beleving van natuur en landschap. Beekdalen zijn heilig;
2. één hoofdcentrum: heldere beeldkwaliteit en dito ruimtelijke inrichting ondersteunen stedelijke dynamiek;
3. energie als fundament: cradle-to-cradle-technieken, alternatieve opwekking, energielandschappen en CO₂-compensatie;
4. netwerk van Park en Stad: meer contrast stad en land, versterken verbindingen tussen stedelijk en landelijk gebied;
5. economisch slagader N281/A76 en Parkstadring: inrichting en beeldkwaliteit, versterken verbindingen en contrasten.

Onderhavig plan is gericht op een duurzame kwalitatieve versterking van de vitaliteit van een deel van het industrieterrein Adbissenbosch in de directe nabijheid van de economische slagader Parkstadring. Het plan is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten van de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad.

Bedrijventerreinmanagement Parkstad Limburg: 'Herstructureren bedrijventerreinen in een krimpregio' (pilot)

De bedrijvigheid op bedrijventerreinen is nog steeds de economische motor van Parkstad Limburg. Ruim 45% van de totale werkgelegenheid is geconcentreerd op bedrijventerreinen. Parkstad Limburg is jaren geleden gestart met een regionale aanpak van bedrijventerreinen. De eerste stap had betrekking op de kwaliteit van de aanwezige terreinen. Dat heeft geleid tot de oprichting van de Stichting Bedrijfsterrein Management Parkstad Limburg of kortweg BTM. De inventarisatie van alle bedrijventerreinen in Parkstad Limburg resulteerde in een herstructureringsopgave van 17 van de in totaal 38 bedrijventerreinen. Op basis hiervan is de eerste revitaliseringsronde inmiddels uitgevoerd. De verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte stond daarbij voorop.

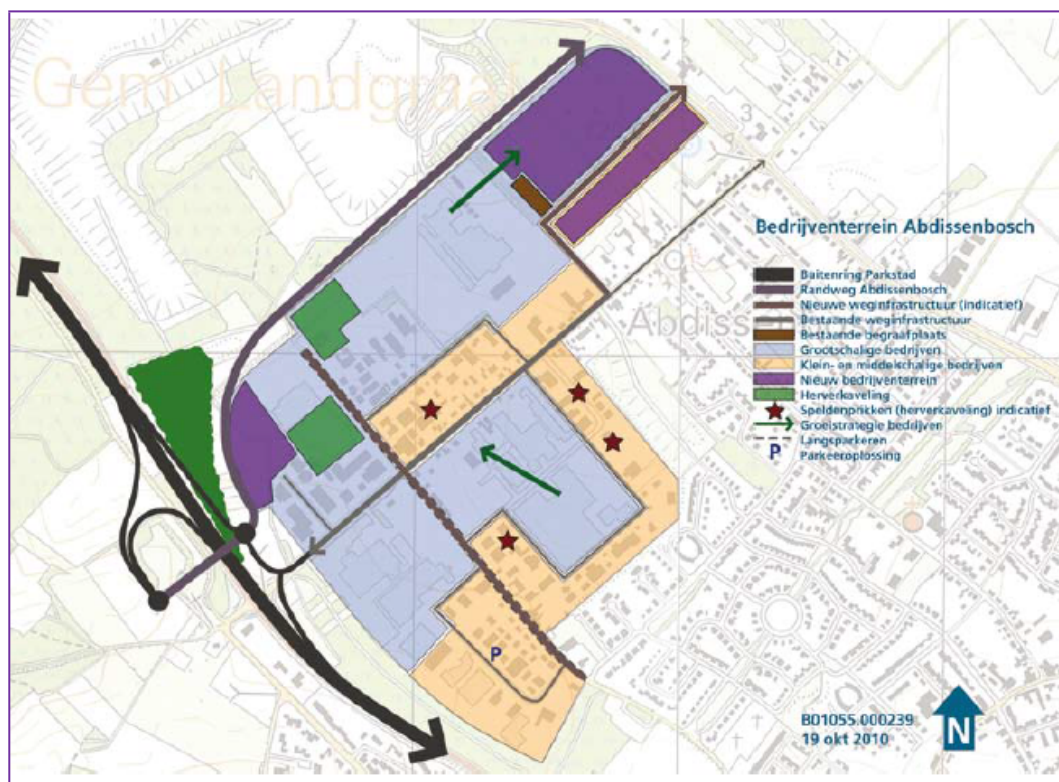
In 2010 is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeenten in Parkstad Limburg getekend ter vervanging van de oude uit 2006 stammende regeling. Hierin staat dat Parkstad Limburg onder meer verantwoordelijk is voor het beleid voor bedrijventerreinen die van regionaal belang zijn. Parallel daaraan heeft in 2009 de Taskforce Herstructureren Bedrijventerreinen aanbevelingen uitgebracht over de aanpak van verouderde bedrijventerreinen. Meer regionale aansturing en verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt zijn daarin kernbegrippen. Daarnaast is de Limburgse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen (LHB) opgericht. Deze ondersteunt samenwerkende gemeenten ook bij de financiering van de herstructurering op private kavels.

LHB beschikt over een fonds, dat bijeengebracht is door de aandeelhouders provincie Limburg, LIOF en het Rijk. Met dat fonds kan LHB risicodragend investeren in herstructureringsprojecten. Het fonds kent slecht beperkte middelen. Het gaat er dus om dat die projecten worden geselecteerd waarbij ook andere partijen zoals gemeenten en ondernemers bereid zijn te investeren. De pilot herstructurering bedrijventerreinen Parkstad Limburg heeft geleid tot vier masterplannen. Eén daarvan is het Masterplan Abdissenbosch.

Masterplan

Het bedrijventerrein Abdissenbosch kent een zeer diverse samenstelling, bestaande uit grote, middelgrote en kleinere bedrijven en ook bedrijven met een bedrijfswoning. Ook de uiterlijke verschijningsvorm van de bedrijven is zeer divers. Op Abdissenbosch is sprake van een zekere clustering rond het thema 'food'. De ambities voor Abdissenbosch zijn vastgelegd in het Masterplan, waarin economische en duurzame structuurversterking als speerpunten zijn benoemd, passend binnen de ruimtelijke ontwikkelingen in Landgraaf en de regio.

In onderstaande figuur is het eindbeeld weergegeven van de visie die is neergelegd in het Masterplan. Zoals aangegeven wordt in de visie uitgegaan van structuurversterking van het bedrijventerrein door middel van een striktere scheiding van grootschalige en kleinschalige bedrijven. Grootschalige bedrijven (met een kaveloppervlakte groter dan 3.000 m²) krijgen de ruimte aan de randen van het bedrijventerrein, terwijl kleinere bedrijven vooral op het midden van het terrein kunnen groeien of er zich kunnen vestigen. Naast een structuurversterking door middel van het versterken/upgraden van de infrastructuur wordt ook gezocht naar parkeeroplossingen aan de weg of deels op privaat kavel. Aan de randen van Abdissenbosch vindt een beperkte uitbreiding plaats van het bedrijventerrein om ruimte te bieden aan groeiende bedrijvigheid of de vestiging van nieuwe bedrijven:



Dragers van het gebied zijn de Buitenring en de beoogde Randweg (als onderdeel van de L42n). Beide wegen vergroten de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein als vestigingslocatie in Landgraaf en Parkstad Limburg. Over de aanleg van de Randweg heeft nog geen definitieve besluitvorming plaatsgevonden.

De geconstateerde problematiek bestaat uit de interne en externe bereikbaarheid, de matige interne ontsluiting (smalle wegprofielen) en problemen door laden en lossen. Daarnaast is sprake van parkeeroverlast door onoverzichtelijke situaties en een rommelig beeld door parkeren van vrachtauto's en personenauto's. Ook de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van de panden en kavels laat te wensen over (open opslag), er is sprake van een rommelig karakter door kleinschalige bedrijvigheid en versnipperd eigendom. Leegstand komt slechts beperkt voor.

De aangegeven oplossingsrichtingen zijn:

- aanleg van een randweg om de Reeweg te ontlasten;
- herprofilen van bestaande wegen;
- inzetten op een ruimtelijke structuurversterking van Abdissenbosch door een striktere scheiding van grootschalige en kleinschalige bedrijvigheid.
- clusteren van grootschalige bedrijven aan de rand van het bedrijventerrein;
- clusteren van kleinschalige bedrijvigheid en woonwerkseenheden centraal op Abdissenbosch;
- Abdissenbosch als locatie voor (groot)handel, logistiek en productie bedrijvigheid positioneren.
- inzetten op uitbreiding van Abdissenbosch op drie locaties;
- regionale samenwerking.

Er is een Uitvoeringsplan opgesteld als uitwerking van dit Masterplan.

Uitvoeringsplan

In het Uitvoeringsplan is een globale uitwerking gemaakt van de stedenbouwkundige vertaling van het Masterplan. Er is een streefbeeld gegeven voor de (stedenbouwkundige) inrichting van Abdissenbosch. Hierbij is uitgegaan van een functionele tot gemiddelde uitstraling van het gebied. Vooral aan de noordelijke randen van het bedrijventerrein moet de kwaliteit hoger zijn vanwege de verbeterde zichtbaarheid met de beoogde aanleg van de Randweg Abdissenbosch en de Buitenring.

In het Uitvoeringsplan worden vijf deelprojecten onderscheiden voor de realisatie van het Masterplan. Deze kunnen afzonderlijk van elkaar opgepakt worden, maar hebben wel een mate van samenhang. De herontwikkeling van Abdissenbosch bestaat uit de volgende deelprojecten:

1. Herinrichting weginfrastructuur en aanpak parkeerproblematiek;
2. Aanleg Randweg;
3. Uitgifte Abdissenbosch II;
4. Herontwikkeling Benedik-locatie en randzone Buitenring;
5. Herontwikkeling zichtzone Randweg/Vogelzankweg.

Aan de noordelijke randen (deelprojecten 3 t/m 5) is de uitbreiding van het bedrijventerrein in het Master- en Uitvoeringsplan op drie kavels beoogd. Deze randen van Abdissenbosch

worden met de aanleg van de Buitenring en de Randweg het gezicht van het bedrijventerrein. Het is van belang om van deze 'achterkant' een kwalitatief goede 'voorkant' te maken. Bedrijven liggen immers op zichtlocaties en de potentie van Abdissenbosch als vestigingslocatie wordt hiermee versterkt. Als streefbeeld geeft het Uitvoeringsplan de volgende uitwerking voor de (her)ontwikkelingslocaties:

- randvoorwaarden bieden voor (her)inrichting van de voorzijde van de kavel en eisen aan de aard en kwaliteit van bedrijfspanden (vorm, kleurgebruik, zichtbaarheid, materiaalgebruik). Hierdoor wordt deze zijde representatiever;
- gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan om minimeisen te stellen voor bedrijven die zich vestigen in deze zone. Daarbij valt te denken aan eisen ten aanzien van:
 - bouwhoogte: minimaal 10 meter;
 - bebouwingspercentage: minimaal 50%;
 - beeldkwaliteit, o.a. uniform kleur- en materiaalgebruik;
 - een rooilijn met een minimum bebouwingspercentage;
 - samenhangende geleding van panden.

Wijziging Master- en Uitvoeringsplan

Na vaststelling van het Master- en Uitvoeringsplan heeft de gemeente Landgraaf besloten de uitbreiding van Abdissenbosch, deelproject 3 Uitgifte Abdissenbosch II, niet meer uit te voeren. De voorkeur is nu gegeven aan inbreiding in plaats van uitbreiding, hetgeen past bij het provinciaal en Rijksbeleid voor bedrijventerreinen.

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een aanzet gegeven om aan een aantal van deze oplossingen toepassing te geven. Met name de mogelijkheden tot clustering van grotere bedrijven aan de randen wordt door middel van accenten in de bouw mogelijkheden gestimuleerd. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden de toegangsweg vanaf de Reeweg te optimaliseren en de Vogelzankweg te verlengen tot aan de grens van het bedrijventerrein.

3.5 Gemeentelijk beleid

Strategienota 2005 - 2015

De Strategienota 2005 - 2015 van de gemeente Landgraaf is opgesteld met als centrale doelstelling: 'Werken aan het behouden en versterken van de levendigheid, de leefbaarheid en de eigen identiteit'. De strategienota is ontstaan om een antwoord te kunnen geven op de vele vragen die de komende jaren op de gemeente Landgraaf afkomen op het gebied van vergrijzing, ontgroening, werkgelegenheid enz.. De Strategienota 2005 - 2015 onderscheidt drie speerpunten:

- Vakantiegevoel: Landgraaf ontwikkelt zich tot een hoogwaardige, groene woongemeente. Samen met Parkstad Limburg groeit Landgraaf uit tot recreatief hoogtepunt van Nederland;
- Mensenwerk: Landgraaf zet in op de versterking van de dynamiek in de eigen samenleving;
- Samenwerken: Landgraaf werkt doelmatig en slagvaardig samen met bestuurlijke en andere partners.

De strategienota bevat geen specifieke uitgangspunten voor onderhavig plan(gebied).

Parkeernota Landgraaf 2008

Centraal uitgangspunt van de Parkeernota Landgraaf 2008 is het zoveel als mogelijk voorkomen van parkeeroverlast. Om te kunnen bepalen hoe groot de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal zijn bevat de parkeernota voor verschillende gebruiksfuncties geldende parkeernormen. Deze parkeernormen geven het minimum aantal te realiseren parkeerplaatsen aan bij ruimtelijke ontwikkelingen en zijn gebaseerd op de richtlijnen van het CROW. Uitgangspunt is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (bouwplannen) geen parkeeroverlast mogen veroorzaken in de directe omgeving. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen hun parkeerbehoefte binnen de plangrenzen op te vangen. Daarnaast dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in hun planvorming rekening te houden met het oplossen van mogelijke reeds bestaande parkeercapaciteitsproblemen, door het realiseren van extra parkeerplaatsen. Burgemeester en wethouders kunnen van dit uitgangspunt afwijken wanneer op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien. De bevoegdheid tot afwijken dient evenwel met grote terughoudendheid worden toegepast. De relevante delen van de Parkeernota 2008 zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Gemeente Landgraaf, Structuurvisie 2030, "slank en groen", december 2011

De dato 15.12.2011 heeft de raad van de gemeente Landgraaf de Structuurvisie Landgraaf 2030 vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is het beschrijven van de ruimtelijke strategie voor de gemeente en bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Landgraaf alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie zorgt voor samenhang tussen de verschillende vormen van sectoraal beleid en vormt tevens het kader voor de verschillende Wijkontwikkelingsplannen. Daarnaast geeft de structuurvisie sturing aan bestemmingsplannen.

De structuurvisie vormt een actualisering van de structuurvisie uit 2005. De directe aanleiding voor het actualiseren vindt zijn oorsprong in:

- demografische ontwikkelingen: nieuwe inzichten ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling en de woningbehoefte hebben geleid tot een forse bijstelling van nieuwbouwplannen. Daarnaast wordt gewerkt aan plannen voor het onttrekken van woningen aan de bestaande voorraad;
- wetgeving: de Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenteraden tot het vaststellen van een structuurvisie voor het gehele grondgebied.

De structuurvisie behandelt een groot aantal thema's: identiteit en cultuurhistorie, bevolking, huisvesting en wonen, sociaal economisch beleid, voorzieningen en welzijn, natuur en landschap, verkeer en mobiliteit, duurzaamheid, water en de herstructurerings- en ontwikkelingslocaties.

Ten aanzien van het voorliggende plangebied is aangegeven dat, na de upgradering van bedrijventerrein Strijthagen, thans de plannen in het kader van het masterplan Abdissenbosch worden uitgewerkt. Het accent ligt daarbij op de aansluiting op de Buitenring en het verbeteren van het ruimtegebruik.

Onderhavig plan vormt deze in de structuurvisie aangekondigde ontwikkeling en is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie 2030.

Mobiliteitsplan Landgraaf

In het Mobiliteitsplan Landgraaf (vastgesteld d.d. 15 december 2009) is het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende jaren vastgelegd. Het doel is te komen tot een eenduidige aanpak van knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer, om op deze wijze een bijdrage te leveren aan het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid in de gemeente Landgraaf. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar de thema's bereikbaarheid, verkeersveiligheid, verkeerscirculatie, langzaam verkeer en openbaar vervoer. Het Mobiliteitsplan fungeert enerzijds als toetsingskader voor nieuwe plannen, anderzijds bevat het een uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen voor de komende jaren. Het Mobiliteitsplan Landgraaf kent voor onderhavig plangebied of de direct omgeving daarvan geen specifieke uitgangspunten.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Naar aanleiding van een verkennend bodemonderzoek (Geonius Milieu B.V., 'Verkennend bodemonderzoek Fresh Valley gelegen aan de Vogelzankweg 245 te Landgraaf', MA-120548, R01, d.d. 17.04.2013, separate bijlage 1a) is een verifiërend bodemonderzoek (RoyalHaskoning/DHV, 'Verifiërend bodemonderzoek naar PAK-verontreiniging Vogelzankweg 245 te Landgraaf, BD4330-101-100, d.d. 15.12.2014, separate bijlage 1b) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde bestemming.

4.1.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor industrielawaai van individuele bedrijven geldt dat de Wet milieubeheer het toetsingscriterium vormt.

Wet geluidhinder

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen in combinatie met een aantal typen geluidsbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Op te richten bedrijfsgebouwen worden in het kader van de Wgh niet tot de geluidgevoelige bestemmingen gerekend. Derhalve zijn de in de Wgh genoemde grenswaarden in relatie tot industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai op onderhavig plan niet van toepassing. Voor wat betreft de bestemmingsplanprocedure voldoet het plan derhalve aan de Wet geluidhinder.

Een goede ruimtelijke ordening

Daarnaast moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen.

In opdracht van de gemeente Landgraaf is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan (Windmill, 'Akoestisch onderzoek ten behoeve van bestemmingsplan Fresh Valley te Landgraaf, P2015.216.03-01', d.d. 26.10.2015, separate bijlage 2). Het plan is gelegen op het krachtens de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Abdissenbosch. Binnen het plan zal bedrijfsvestiging mogelijk worden gemaakt die conform de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" vallen onder maximaal milieucategorie 3.2. Met betrekking tot de akoestische inpasbaarheid dient de geluidimmissie vanwege het plan te passen binnen de vastgestelde geluidgrenswaarden van

de zone. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Voor een uitgebreide beschrijving van het onderzoek en de berekeningen wordt verwezen naar de separate bijlage.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van 40 µg/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ (200 µg/m³) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO₂ wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan 54 µg/m³. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van 82 µg/m³. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden.

Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen per jaar > 50 µg/m³).

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

De middels het plan te realiseren functies zijn én niet gelegen binnen genoemde afstandzones én worden tevens niet gerekend tot de gevoelige bestemmingen. Een nader onderzoek naar de daadwerkelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden kan daarmee achterwege blijven.

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan (Windmill, 'Luchtkwaliteitsonderzoek ten behoeve van bestemmingsplan Fresh Valley te Landgraaf, P2015.216.01-01, d.d. 13.10.2015, separate bijlage 3). Doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van de stikstofdioxide-immissie en de (zeer)fijn stof-immissie als gevolg van de activiteiten die binnen het plangebied kunnen plaatsvinden en deze immissieconcentraties te toetsen aan de geldende normstelling van de Wet milieubeheer. Van de in de Wet milieubeheer genoemde stoffen zijn de stoffen stikstofdioxide en (zeer)fijn stof het meest kritisch. Indien deze stoffen voldoen aan de daarvoor geldende grenswaarden, leiden de overige stoffen eveneens tot geen overschrijdingen van de normstelling van de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat in alle immissiepunten ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden zoals deze gelden overeenkomstig de Wet milieubeheer. Dit geldt voor zowel de jaargemiddelde concentraties als het aantal overschrijdingen van de (24-/8-)uurgemiddelde concentratie. Voorgaande betekent dat de consequenties op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan. Voor de beschrijving van het onderzoek en de berekeningen wordt verwezen naar de separate bijlage.

4.1.4 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) is de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10-6/jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld kantoren < 1.500 m²) is dit een richtwaarde.

Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm). Bevoegd gezag dient de hoogte van het groepsrisico alsmede elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden, in lijn met het Bevi, normen gesteld aan het PR voor buisleidingen en dient het GR van buisleidingen te worden verantwoord.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

Plangebied

Door Windmill is het rapport 'Inventarisatie van de risico's van het transport, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen ten behoeve van bestemmingsplan Fresh Valley te Landgraaf' opgesteld (P2015.216.04-01, d.d. 09.09.2015, separate bijlage 4a). In dit rapport zijn de resultaten gepresenteerd van de quickscan naar de invloed van externe veiligheidsrisico's ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan. Onderstaand zijn beknopt de conclusies van dit onderzoek beschreven.

Wegtransport

Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet is gelegen binnen een invloedsgebied van een voor externe veiligheid relevante weg. Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg gelden geen beperkingen voor het plan en is de verantwoordingsplicht groepsrisico niet van toepassing.

Spoortransport

Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn (Sittard aansl.- Herzogenrath (D)). Het aspect externe veiligheid als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt geen belemmering voor de planrealisatie.

Watertransport

Gelet op de grote ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de vaarroutes wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water geen belemmering vormt voor de planrealisatie.

Buisleidingen

Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een aardgasleiding met een externe veiligheidsrisico. Het aspect externe veiligheid als gevolg van buisleidingen vormt geen belemmering voor de planrealisatie.

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de externe veiligheidsrisico's het plangebied beïnvloeden. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid als gevolg van inrichtingen geen belemmering vormt voor de planrealisatie.

Voor de uitvoerigere beschrijving van deze aspecten wordt verwezen naar de separate bijlage.

Beantwoording zienswijze Gasunie

Tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft Gasunie navolgende zienswijze ingediend: In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte ervan uitgegaan dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding Z-503-18 met een extern veiligheidsrisico. Gasunie adviseert om alsnog aandacht te besteden aan de externe veiligheidsrisico's van de aardgastransportleidingen. De zienswijze is bijgevoegd in bijlage 2 van deze toelichting.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn een aanvullende rapportage en een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico van de aardgasleiding opgesteld, die voor advies zijn voorgelegd aan de regionale brandweer.

1. Aanvullende beoordeling

Uit de aanvullende 'Beoordeling van de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen ten behoeve van bestemmingsplan Fresh Valley te Landgraaf' (rapportnummer P2015.216.05-01, d.d. 23 maart 2016, separate bijlage 4b) volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden 10^{-6} – risicocontour van een buisleiding. Het plangebied ligt wel deels binnen het invloedsgebied voor externe veiligheid van de buisleiding Z-503-18, zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding is bepaald. De planrealisatie heeft voor de buisleiding geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Zowel voor als na planrealisatie is ter hoogte van het plangebied geen sprake van een groepsrisico. Doordat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en geen sprake is van een toename van het groepsrisico kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

2. Beperkte verantwoording groepsrisico

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) verplicht het bevoegd gezag om een beoordeling en afweging van de externe veiligheid mee te nemen bij ruimtelijke plannen die in de directe nabijheid zijn gelegen van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Het Bevb bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, het groepsrisico in het invloedsgebied van de

buisleiding verantwoord dient te worden. Voor buisleidingen is een beperkte verantwoording aan de orde indien:

- a. een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied waarbinnen de letaliteit van personen binnen het invloedsgebied minder dan 100% of bij toxische stoffen waarbij het plaatsgebonden risico kleiner dan 10⁻⁸ per jaar is, of;
- b. het groepsrisico of de toename van het groepsrisico bij verwezenlijking van het bestemmingsplan niet hoger is dan een bij regeling van Onze Minister gestelde waarde, welke waarde voor verschillende categorieën van buisleidingen verschillend kan worden vastgesteld.

Het plangebied ligt deels binnen de 100% letaliteitsafstand van buisleiding Z-503-18 (100% letaliteitsafstand bedraagt 40 meter). Echter doordat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en geen sprake is van een toename van het groepsrisico kan worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Onderdelen die in de beperkte verantwoording moeten zijn opgenomen zijn:

1. de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
2. het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10⁻⁴ per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10⁻⁶ per jaar;
3. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
4. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Ad 1 & 2

De onderdelen genoemd onder 1 en 2 zijn opgenomen in de rapportage met kenmerk P2015.216.05-01, d.d. 23 maart 2016 (separate bijlage 4b). Uit de genoemde rapportage blijkt dat de ontwikkeling van het plan geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico. Zowel voor als na planrealisatie is ter hoogte van het plangebied geen sprake van een groepsrisico.

Ad 3. Bestrijdbaarheid

Beheersbaarheid

Bij een dreigende breuk van een hogedruk aardgasleiding richt de brandweer zich op het veilig stellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als uitstroming plaatsvindt, zal Gasunie de leiding inblokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enige tijd duren voor de leiding is leeggelopen. In geval van een ontsteking kan de brandweer de fakkel beperkt benaderen om gewonden te helpen. De fakkel zelf kan niet door de brandweer worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokte leidingdeel is leeggelopen.

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de regionale brandweer richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid".

Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid in algemene zin en de specifieke risicolocatie cruciaal. De aspecten 'bereikbaarheid calamiteit' en de '(primaire en secundaire) bluswatervoorziening' speelt hierin een rol.

Bereikbaarheid

Uit bovengenoemde handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Het plangebied is vanaf verschillende zijden goed bereikbaar voor hulpdiensten: via de Vogelzankweg, alsook via de achterzijde van het perceel dat uitkomt op de Reeweg.

Bluswatervoorziening

Voor de bestrijding van een brand dienen voldoende bluswatervoorzieningen beschikbaar te zijn. Op het bedrijventerrein en ter plekke van het plangebied zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig.

Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Ad 4. Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Het maatgevende scenario voor ongevallen met aardgastransportleidingen is fakkelbrand. Slachtoffers kunnen vallen door de warmtestraling en een drukgolf. Alle aanwezigen die door de vuurbal worden getroffen komen te overlijden. Hiernaast kunnen rondvliegende brokstukken en glasscherven plaatselijk zware schade aanbrengen aan personen en gebouwen.

De mogelijkheden om zelfredzaamheid te vergroten

Het risico op een incident met een hogedruk aardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door het risico van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding. Het is daarom aan te bevelen om werkzaamheden nabij een hogedrukaardgasleiding alleen

onder strikte voorwaarden toe te staan. Op grond van het bestemmingsplan mag binnen de beschermingszone voor de gasleiding niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Ongevalsscenario's bij buisleidingen zijn per definitie snelle scenario's en deze geven minder mogelijkheden voor mensen om zichzelf in veiligheid te brengen. Het plangebied is voor een klein deel gesitueerd binnen de 100% letaliteitsgrens van de buisleiding. Bij een eventueel ongeval met de aardgastransportleiding ter hoogte van het plangebied zijn de mogelijkheden voor mensen om zich in veiligheid te brengen gering. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe functies mogelijk, die minder zelfredzame personen aantrekken.

Daarnaast is binnen het invloedsgebied van een aardgastransportleiding vluchten de beste optie. Wat betreft een fakkelbrand na leidingbreuk, geldt dat het zich snel kan ontwikkelen. Zelfredzaamheid is mogelijk, mits ontvluchting uit gebouwen en omgeving op een juiste manier mogelijk is. Om de zelfredzaamheid te vergroten is het raadzaam om bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met het verhogen van de brandwerendheid van de gevels aan de zijde van de aardgasleiding en het realiseren van veilige vluchtroutes. Hierdoor worden de gevolgen van hittebestraling beperkt. Overigens is een snelle alarmering van aanwezige personen binnen het effectgebied essentieel voor een goede zelfredzaamheid.

Bovengenoemde punten ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn voor advies voorgelegd aan de regionale Brandweer.

3. Advies regionale brandweer

De regionale brandweer heeft op 7 april 2016 advies uitgebracht. Het advies is bijgevoegd.

Advies

De brandweer adviseert om het middels de planregels mogelijk te maken dat aanvullende bouwkundige maatregelen opgelegd kunnen worden. Deze maatregelen zijn een aanvulling op de bouwregelgeving.

Aanbevolen wordt om:

- bij te realiseren bouwwerken op deelgebied 1 aan de hittestralingsbronzijde het mogelijk te maken om:
 - o Aanvullende eisen aan de WBDBO op te kunnen leggen;
 - o het raamoppervlakte te kunnen verkleinen of de glasdikte te kunnen verhogen;
 - o (nood)uitgang en vluchtroutes aanleggen van de buisleiding en gasflessenopslag af;
- de bouwwerken op deelgebied 1,2 en 3 te voorzien van mechanische ventilatie die automatisch dan wel handmatig uitgeschakeld kan worden in verband met een toxische ammoniakwolk;
- te starten met risicocommunicatie in het plangebied. De risicocommunicatie dient betrekking te hebben op hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de scenario's die in het plangebied kunnen optreden (fakkelbrand, gasexplosie, toxische wolk);

Restrisico

Hoewel het uitvoeren van maatregelen een positief effect zal hebben op de veiligheid, valt daarmee niet uit te sluiten dat zich een incident voor zal doen dat boven de mogelijkheden van de rampenbestrijdingsorganisatie uitstijgt.

4. Afweging van het groepsrisico

Het risico op een incident met de aardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door het risico van schade aan de leiding door werkzaamheden nabij de leiding. Door het opnemen van een beschermingszone voor de gasleiding is dit risico ingeperkt. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder. In geval van een eventuele incident is het plangebied vanaf verschillende zijden goed bereikbaar voor hulpdiensten. Ook zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig.

Er worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt die minder zelfredzame personen aantrekken. De personen binnen het plangebied zijn over het algemeen voldoende zelfredzaam om bij een eventuele incident het plangebied te ontvluchten.

De Brandweer Zuid-Limburg heeft een advies over het ontwerpbestemmingsplan ingediend, waarin enkele mogelijke aanvullende maatregelen worden voorgesteld.

Ten aanzien van dit advies hebben wij het volgende overwogen:

- In deelgebied 1 worden binnen de beïnvloedingszone van de hoge druk aardgastransportleiding geen bouwwerken gerealiseerd —het betreft een toegangsweg—, waardoor hier geen aanvullende (bouwkundige) maatregelen noodzakelijk zijn. De deelgebieden 2 en 3 liggen ver buiten de beïnvloedingszone.
- Wat betreft de gasflessenopslag blijkt uit de provinciale risicokaart, dat de risico-afstand maximaal 20 meter is vanaf de opslag. Deze risicocontour ligt niet binnen de deelgebieden 1, 2 en 3, waardoor hiervoor geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.
- In de milieuvergunning van Foodpark Europe is de werking van de ammoniakinstallatie geregeld. Hierin zijn voldoende bronmaatregelen opgenomen waardoor er geen beïnvloedingsgebied bestaat voor wat betreft veiligheidsrisico's. De maatregelen zijn o.a.: jaarlijkse inspectie van de installatie, 1 maal per zes jaar een keuring van de installatie, een zogenaamd "in blok systeem" bij eventuele bijzonderheden bij de installatie. Derhalve zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk in de deelgebieden 1, 2 en 3.
- Het communiceren over eventuele veiligheidsrisico's vindt plaats via de reguliere kanalen van de gemeente Landgraaf en brandweer Zuid Limburg.

Onze zienswijzen zijn met de Brandweer Zuid-Limburg afgestemd en deze kunnen zich in ons standpunt vinden. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt het minimale restrisico geaccepteerd door het bevoegd gezag van de gemeente Landgraaf.

4.1.5 Ecologie

Actualisatie verkennend natuurwaardenonderzoek

In de actualisatie van het verkennend natuurwaardenonderzoek voor Fresh Valley (Bureau Verbeek, Verkennend natuurwaardenonderzoek voor Fresh Valley Landgraaf, LA-503.001,

d.d. 30.07.2015, separate bijlage 5a) is geconcludeerd dat de ontwikkeling van de deelgebieden 2 en 3 zonder meer mogelijk is, waarbij alleen rekening gehouden dient te worden met het broedseizoen van vogels (15 maart t/m 15 juli) en de algemeen geldende zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet.

Deelgebied 1 is mogelijk geschikt als foerageergebied voor de Steenmarter. Dit laatste betekent dat werkzaamheden bij voorkeur in de periode augustus tot november uitgevoerd dienen te worden. In andere delen van het jaar is een schouw naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen noodzakelijk, voorafgaande aan de werkzaamheden en worden zo nodig beschermende maatregelen getroffen voor de aanwezig verblijfplaatsen.

Vleermuisonderzoek

Voor deelgebied 1 is intussen het eerste deel van het vleermuisonderzoek conform vleermuisprotocol uitgevoerd. Hiervan is de tussenrapportage op 19 oktober 2015 aangeleverd (Bureau Verbeek, Vleermuisonderzoek voor Fresh Valley kavel 1 Landgraaf (tussenrapportage), LA-503.002, d.d. 19.10.2015, separate bijlage 5b).

Het onderzoek heeft zich, gezien de inrichting van deelgebied 1, met name gericht op de Gewone dwergvleermuis. Tijdens het onderzoek zijn binnen en in de omgeving van het plangebied exemplaren van de Gewone dwergvleermuis waargenomen. De aanwezigheid van paar- en winterverblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied kan worden uitgesloten. Delen van het plangebied fungeren wel als foerageerlocatie voor in de omgeving voorkomende Gewone dwergvleermuizen. In de omgeving van het plangebied zijn echter voldoende alternatieve foerageerlocaties van gelijkwaardige of betere kwaliteit aanwezig, zodat bij ruimtelijke ingrepen in deelgebied 1 geen essentieel foerageergebied verloren gaat.

Op basis van de nu bekende resultaten van de natuurwaardenonderzoeken kan worden geconcludeerd dat voor de uitvoering van ruimtelijke ingrepen binnen deelgebied 1 het najaar de beste periode is. De kans op overtreding van verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet is in deze periode het kleinst. De sloop van de huidige bebouwing in deelgebied 1 heeft intussen, oktober 2015, plaatsgevonden. De keuze van de gemeente Landgraaf voor deze periode is mede ingegeven door de mogelijke aanwezigheid van de Steenmarter, het broedseizoen van vogels en het feit dat in ieder geval op dit moment geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn.

Omdat in het voormalige gebouw in deelgebied 1 mogelijk wel kraam- en/of zomerverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis aanwezig waren, heeft de gemeente Landgraaf besloten mitigerende maatregelen te treffen in de vorm van het ophangen van vier vleermuiskasten. Zodoende kan de Gewone dwergvleermuis na de winterslaaperperiode over alternatieve verblijfplaatsen beschikken. Deze maatregelen zijn beschreven in een briefrapportage (Bureau Verbeek, 'Mitigatie vaste verblijfplaats vleermuizen Fresh Valley, LA-503.002 d.d. 30.10.2015, separate bijlage 5c).

Gelet op de mogelijkheid dat in het voormalige gebouw binnen deelgebied 1 een zomer- als een kraamverblijfplaats van Gewone dwergvleermuis aanwezig was, wordt ervoor gekozen de mitigatie af te stemmen op de verblijfplaats die de grootste omvang vraagt. Dat betreft de kraamverblijfplaats. Een alternatieve vleermuiskraamkast kan tevens fungeren als zomerverblijfplaats fungeren. Daarom wordt als mitigerende maatregel alleen in

alternatieve kraamverblijfplaatsen voorzien. Op basis van de soortenstandaard voor Gewone dwergvleermuis (versie 2.0, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014) gelden de volgende uitgangspunten voor de mitigatie van een kraamverblijfplaats:

- per te vernietigen verblijfplaats worden vier nieuwe verblijfplaatsen aangeboden die dezelfde functie kunnen vervullen en binnen het leefgebied van de aangetroffen vleermuizen zijn gelegen (bij voorkeur binnen een straal van 100–200 meter rondom de huidige verblijfplaats). Op deze projectlocatie betreft het vier te realiseren kraamverblijfplaatsen;
- voorgesteld wordt daarbij vier vleermuiskasten van de fabrikant Vivara toe te passen, model Causa;
- de invliegopening dient bij voorkeur georiënteerd te zijn op het zuiden/zuidwesten, of op het noorden en de aanvliegroute moet vrij zijn van obstakels. De invliegopening dient zich minimaal 3 meter boven de grond te bevinden. Hieronder is een voorstel opgenomen voor de locaties om de kasten op te hangen. Deze kasten worden alle opgehangen aan de gevels van het gebouw van Fresh Valley aan de Vogelzankweg 245 in Landgraaf;
- monitoring dient uit te wijzen of de vleermuiskasten ook daadwerkelijk in gebruik worden genomen door de Gewone dwergvleermuis. Hier kan bijvoorbeeld het tweede deel van het vleermuisonderzoek conform vleermuisprotocol voor worden benut, omdat sloop reeds heeft plaatsgevonden;
- het is wenselijk dat de vleermuiskasten uiterlijk eind maart zijn opgehangen, omdat in april de Gewone dwergvleermuis uit zijn winterslaap komt en vervolgens de zomer- en kraamverblijfplaatsen gaat opzoeken.

De locaties 1 t/m 3 van de vleermuiskasten bevinden zich aan de westzijde van het gebouw. De vleermuiskasten worden nabij de bovenzijde van de gevel opgehangen, circa 0,5 meter onder de bovenrand en circa 0,5 meter uit de hoek van de gevel. De positie van deze kasten is nabij bestaande bomen, zodat daar foeragerende Gewone dwergvleermuizen de kasten relatief eenvoudig moeten kunnen traceren.

Vanwege het geconstateerde baltsgedrag van een Gewone dwergvleermuis aan de zijde van de Vogelzankweg wordt hier eveneens een vierde vleermuiskast opgehangen. Het voorstel is deze tegen de buitengevel van het trappenhuis op te hangen. Ook hier geldt, dat de vleermuiskast circa 0,5m onder de bovenrand wordt opgehangen en circa 0,5 meter uit de hoek van het trappenhuis. Het bedrijf Food Park Europe is akkoord gegaan met deze maatregelen.

Leefgewoontes Gewone dwergvleermuis

De Gewone dwergvleermuis is een nachtdier en is actief tussen de avond- en ochtendschemering. De soort leeft in een netwerk van verblijfplaatsen en rouleert gedurende het jaar tussen de verschillende locaties die soms kilometers van elkaar verwijderd liggen. De Gewone dwergvleermuis is een insecteneter en vangt op een warme nacht tot wel 3.000 muggen, motjes en kleine kevers die ze al vliegend uit de lucht plukken. Wat betreft uitwerpselen, die kunnen op de grond onder de vleermuiskast (of ander type verblijfplaats) worden aangetroffen. Ze lijken op muizenkeutels, maar in tegenstelling tot muizenkeutels drogen die van vleermuizen snel uit en verstoffen ze, zodat ze met wind en regen worden afgevoerd. Vleermuizen kunnen ziektes bij zich dragen, maar deze kunnen pas gevolgen voor de mens hebben als deze wordt gebeten. Daarvoor zal men

echter eerst zelf een vleermuis beet moeten pakken; een vleermuis zal de mens niet uit eigen beweging aanvallen.

De vier vleermuizenkasten zijn geplaatst op de hierboven aangegeven locaties aan de gevels van het gebouw. In de periode half mei – half juli 2016 worden 2 rondes uitgevoerd om een indicatie te krijgen van het gebruik van de nieuwe vleermuiskasten (kraamverblijfplaatsen, zomerverblijfplaatsen). Monitoring is een standaard onderdeel van ontheffingen, teneinde de effectiviteit van mitigerende maatregelen na te gaan, zodat eventueel nog corrigerende maatregelen getroffen kunnen worden.

4.2 Waterhuishouding

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

De gemeente Landgraaf valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het Watertoetsloket. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de principes van duurzaam stedelijk waterbeheer. Algemeen geldt dat regenwater van nieuwe bebouwing en verharding niet wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering en binnen het plangebied moet worden verwerkt. De waterbeheerders hebben een voorkeursvolgorde uitgewerkt. Hergebruik van hemelwater heeft de eerste voorkeur, gevolgd door infiltratie in de bodem en afvoer naar oppervlaktewater. Of lozing op oppervlaktewater mogelijk is, is afhankelijk van de kwaliteit van het regenwater en de kwetsbaarheid van het oppervlaktewater. De levensgemeenschappen in bronbeken en bovenlopen van beken zijn over het algemeen te kwetsbaar om lozing van afgekoppeld regenwater toe te staan en wordt alleen overwogen als er geen alternatieven zijn en er goede zuiverende voorzieningen worden toegepast. Minder beperkingen gelden voor het lozen in grotere, minder kwetsbare wateren. Een laatste optie is lozen op de gemengde riolering.

Door Aeres Milieu is het 'Infiltratieonderzoek en waterparagraaf Vogelzankweg te Landgraaf' uitgevoerd (AM 15277, d.d. 27.10.2015, separate bijlage 6). Uit het infiltratieonderzoek is geconcludeerd dat de bodem voldoende infiltratiemogelijkheden biedt. Vervolgens is met deze wetenschap per deelgebied gekeken naar de mogelijkheden van infiltratie aan de hand van de toename van verharding als gevolg van het voorliggende plan.

Bestaande situatie per deelgebied – neerslag op de verharding

Resumerend kan het volgende worden aangegeven per deelgebied:

- deelgebied 1 is momenteel volledig verhard. Het gebouw ter plaatse wordt gesloopt en er wordt voor de bestaande bebouwing een gescheiden afvoer van het hemelwater en afvalwater voorzien. Momenteel is het hemel- en afvalwater aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel.
- deelgebied 2 is geheel onbebouwd. Hemelwater infiltreert ter plaatse in de bodem en stroomt af naar het noordnoordwesten.
- deelgebied 3 was gedeeltelijk in gebruik als parkeerterrein. Het parkeerterrein was aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Momenteel is de deelgebied onbebouwd door een recente sloop en sanering van het parkeerterrein. Het hemelwater infiltreert ter plaatse of stroomt af naar het noordwesten.

Oplossingsrichtingen per deelgebied- neerslag op de verharding

De volgende oplossingen worden voorgesteld per deelgebied:

- deelgebied 1: uitgaande van 100% verharding verandert er niets voor deze locatie. Geadviseerd is de toekomstige bebouwing af te koppelen en gescheiden aan te leveren aan het bestaande rioolstelsel. Als dit later gescheiden wordt aangelegd, kan de locatie eenvoudig aangesloten worden. Hierdoor wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Indien mogelijk kan onder het parkeerterrein een voorziening aangelegd worden, waardoor positief ontwikkeld wordt.
- deelgebieden 2 en 3: op deze locaties is de aanleg van een voorziening noodzakelijk ter compensatie van het bijkomend verhard oppervlak. De neerslag die op het verhard oppervlak valt kan en zal worden afgekoppeld en verwerkt worden binnen het perceel. Hierdoor wordt de locatie hydrologisch positief ontwikkeld. Opgemerkt wordt dat uitgegaan is van een maximale verhardingsgraad. Bij wijzigingen dient een herberekening uitgevoerd te worden.

Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden dient en kan worden voldaan. Conform de eisen van het Waterschap dient voor het plangebied rekening gehouden te worden met een bui die eens in de 25 jaar valt (35 mm in 45 minuten). Voorts dient een doorkijk gegeven te worden voor een bui die een keer in de 100 jaar valt (45 mm in 30 minuten). Voor de afkoppeling van het hemelwater dient voor de gewenste uitbreiding (totaal circa 12.600 m² door de deelgebieden 2 en 3) voor circa 441 m³ (bui T=25) een hydrologisch neutrale oplossing bedacht te worden. Voorts mag een hoeveelheid van circa 567 m³ (bui T=100) niet tot wateroverlast op het eigen terrein of bij derden veroorzaken.

Neerslag van daken

Alle afgekoppelde neerslag van de daken zal niet of zeer gering verontreinigd zijn. Deze neerslag kan zonder beperkingen rechtstreeks via bijvoorbeeld (ondergrondse) lijnafwatering of traditionele afvoermaterialen, op de retentievoorziening worden geloosd. Als ondergronds wordt afgevoerd, is geadviseerd om dit stelsel te voorzien van infiltratiebuizen waardoor ondergronds ook infiltratie plaatsvindt. De berging in het leidingstelsel kan in mindering gebracht worden bij de dimensionering van de retentievoorziening.

Neerslag van overige verhardingen

De potentiële verontreinigde neerslag, afkomstig van de overige verhardingen zoals het parkeerterrein en de toegangsweg, kan potentieel licht verontreinigd zijn. Directe infiltratie van potentieel verontreinigde neerslag, afkomstig van de overige verharde oppervlakken, is

alleen toegestaan na behandeling of filtratie om verontreinigende stoffen af te vangen. De (potentieel licht vervuilde) neerslag dient opgevangen te worden om dan door middel van bijvoorbeeld een zandfilter of bodempassage te infiltreren (zuiverende werking).

Voor een uitvoerige beschrijving per deelgebied, het aan te leggen systeem van afkoppeling en de werking daarvan wordt verwezen naar het onderzoek. In de bestemmingen is de aanleg van water en waterhuishoudkundige voorzieningen overal mogelijk; hierdoor kunnen de voorgestelde infiltratievoorzieningen planologisch worden gerealiseerd.

4.3 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wamz is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Valetta (Malta). De wet regelt hoe het Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De provincie Limburg beperkt haar betrokkenheid tot archeologische waarden die van provinciaal belang worden geacht. Daartoe heeft de provincie een aantal archeologische aandachtsgebieden aangewezen. Bij ruimtelijke plannen binnen de aandachtsgebieden neemt de provincie haar aandachtsgebiedenbeleid als uitgangspunt, bij ruimtelijke plannen daarbuiten vormt het gemeentelijk beleid uitgangspunt. Het grondgebied van de gemeente Landgraaf ligt niet binnen een archeologisch aandachtsgebied.

Gemeentelijk beleid

Op 10 februari 2015 heeft de gemeente Landgraaf de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Landgraaf 2014 vastgesteld. Het doel van deze kaart is het zichtbaar maken waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht. Hiermee wordt tevens duidelijk bij welke werkzaamheden wel en bij welke geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn.

Op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart zijn de bekende archeologische waarden en de verwachte archeologische waarden ondergebracht in zes verschillende categorieën. Of een onderzoeksplicht van toepassing is verschilt per categorie. De toetsingsprocedure is bij iedere categorie gekoppeld aan de verstoringsdiepte en de oppervlakte van de bodemingreep. Deze ondergrenzen zijn steeds leidend. De Monumentenwet 1988 schrijft geen minimumdiepte voor waarbij archeologisch onderzoek verricht dient te worden. De gemeente Landgraaf heeft er in Parkstadverband voor gekozen een diepte van 40 cm beneden maaiveld als uitgangspunt te hanteren. Onderzoeken en ervaring hebben aangetoond dat de bodem tot 40 cm beneden maaiveld in de meeste gevallen al door diverse ingrepen verstoord is. De Monumentenwet 1988 geeft een vrijstelling van de onderzoeksplicht voor projecten waarvan de verstoringsoppervlakte kleiner is dan 100 m²; de gemeente heeft beleidsvrijheid om deze oppervlakte aan te passen. De gemeente Landgraaf heeft ervoor gekozen om dit wettelijk minimum enkel over te nemen bij de terreinen van zeer hoge waarde, de tweede categorie na de archeologische Rijksmonumenten. In de Kaart worden de volgende categorieën onderscheiden:

Categorie 1: Rijksmonumenten: terreinen van zeer hoge waarde, wettelijk beschermd

Bij categorie 1 gaat het om de wettelijk beschermde archeologische Rijksmonumenten. Voor werkzaamheden is hier altijd een vergunning volgens de Monumentenwet 1988 vereist.

Voor de andere hieronder beschreven categorieën worden in de voorschriften bij het bestemmingsplan richtlijnen vastgelegd waaraan bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning, projectafwijkingbesluit of ontheffing getoetst wordt of er een onderzoekplicht bestaat.

Categorie 2: Terreinen van zeer hoge waarde

Bij categorie 2 gaat het om de terreinen van zeer hoge waarde. Bij ingrepen op deze terreinen geldt de 100 m² die de Monumentenwet 1988 voorschrijft als ondergrens. Alleen bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een verstoringsoppervlakte groter dan 100 m² zijn onderzoeksplichtig. Binnen deze categorie vallen tevens de cirkels van 50 m rondom een archeologische vindplaats. In categorie 2 zijn ook de AMK-terreinen opgenomen. AMK-terreinen zijn terreinen van zeer hoge archeologische waarde, hoge archeologische waarde, archeologische waarde of archeologische betekenis en zijn net als de archeologische Rijksmonumenten terug te vinden op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) die de Rijksdienst opgesteld heeft.

Categorie 3: Gebieden met een hoge verwachtingswaarde

Bij categorie 3 gaat het om gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Alleen bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een verstoringsoppervlakte groter dan 250 m² zijn onderzoeksplichtig.

Categorie 4: Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde

Bij categorie 4 gaat het om gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde. Alleen bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m² zijn onderzoeksplichtig. In deze categorie zijn tevens de Landgraafse gedeelten van het Wormdal en Strijthagerbeekdal opgenomen.

Categorie 5: Gebieden met een lage verwachtingswaarde

Bij categorie 5 gaat het om gebieden met een lage verwachtingswaarde. Alleen bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een verstoringsoppervlakte groter dan 10.000 m² zijn onderzoeksplichtig.

Categorie 6: Geen verwachtingswaarde

Bij categorie 6 gaat het om gebieden zonder archeologische verwachtingswaarde. Alle bodemingrepen zijn vrijgesteld van onderzoeksplicht.

Archeologische waarden plangebied

Op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Landgraaf 2014 hebben de kavels verschillende archeologische waarden:

- kavel 1: gebied met een middelhoge verwachtingswaarde;
- kavel 2: gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde;
- kavel 3: gebieden met een hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde.

Onderstaand is een uitsnede van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgenomen:



Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Landgraaf 2014

Gemeente Landgraaf, september 2014

legenda

- waardecategorie 1. Rijksmonumenten: terreinen van zeer hoge waarde, wettelijk beschermd
- waardecategorie 2. Terreinen van zeer hoge waarde
- waardecategorie 3. Gebieden met een hoge verwachtingswaarde
- waardecategorie 4. Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde
- waardecategorie 5. Gebieden met een lage verwachtingswaarde
- waardecategorie 6. Geen verwachtingswaarde
- begrenzing beekdal
- onderzoeksmelding
- water
- gemeentegrens

Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Door Aeres Milieu is het 'Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Vogelzankweg (ong.) te Ubach over Worms' uitgevoerd (AM 15277, d.d. 09.12.2015, separate bijlage 7a). Onderstaand is beknopt aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

Conclusies

In deelgebied 1 is een groot deel van het terrein verstoord tot in de C-horizont. Alleen op twee plekken aan de noordoostkant van het terrein is een zone min of meer intact. In deelgebieden 2 en 3 is de bodem niet verstoord. De dikte van dit pakket varieert tussen 50 en 75 cm en is dus (bijna) volledig intact. Het verkennend onderzoek geeft geen aanleiding om de in het bureauonderzoek geformuleerde hoge verwachting voor archeologische waarden uit de prehistorie, Romeinse tijd en vroege Middeleeuwen bij te stellen. Ook de lage verwachtingswaarde voor de late Middeleeuwen en Nieuwe tijd blijft gehandhaafd. Archeologische waarden worden voornamelijk verwacht in de (top van de) Bt-horizont, dit geldt voor dit plangebied met name voor waarden uit de prehistorie. Aangezien dit pakket in delen van het plangebied met een dikte van 50-75 cm (bijna) volledig intact is, kunnen nog archeologische waarden direct onder de bouwvoor worden verwacht. Dit wordt versterkt door de melding van amateurarcheologen dat zij op deze akkers geregeld vuursteenvondsten hebben gedaan. Om te kunnen beoordelen of er vuursteenvindplaatsen in situ te verwachten zijn wordt voor deze delen binnen het plangebied vervolgonderzoek geadviseerd. Waar de Bt-horizont binnen het plangebied reeds is afgetopt/geërodeerd is de verwachting echter bijgesteld naar laag, voor dat gedeelte van het plangebied wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Vervolg

In overleg met het bevoegd gezag is d.d. 30.11.2015 besloten door te gaan met een proefsleuvenonderzoek met aanvullende karterende boringen (deelgebieden 2 en 3). Aangezien de voormalige parkeerplaats in deelgebied 3 op korte termijn zal worden geëgaliseerd, maakt ook het archeologisch begeleiden van deze ingreep deel uit van het vervolgtraject. De egalisatiewerkzaamheden in deelgebied 3 beperken zich tot de voormalige parkeerplaats. Het terrein zal ca. 60 cm diep worden afgegraven. Aangezien het booronderzoek heeft uitgewezen dat zich hier direct onder het vulzand een (deels) intacte Bt-horizont bevindt, worden eventuele archeologische waarden door deze werkzaamheden bedreigd. Daarom dienen deze egalisatie werkzaamheden onder archeologische begeleiding te worden uitgevoerd, waarbij de archeologie leidend is.

Wanneer een vuursteenvindplaats wordt aangetroffen zal in overleg met opdrachtgever en bevoegd gezag worden overgeschakeld naar een zwaarder onderzoek. Dit proefsleuvenonderzoek zal dan plaatsvinden na het begeleiden van de egalisatie van deelgebied 3. Afhankelijk van de resultaten van de begeleiding zal het proefsleuvenonderzoek deelgebieden 2 en 3 omvatten of zich alleen beperken tot deelgebied 2.

Als er tijdens de uitvoering van de archeologische begeleiding of het proefsleuvenonderzoek intacte vuursteenvindplaatsen binnen het plangebied worden aangetroffen of verwacht, zal het onderzoek in eerste instantie worden aangevuld met een karterend booronderzoek, waarbij boringen zowel in de bodem van het archeologisch vlak worden gezet, als buiten de sleuf of sleuven (om de omvang van de vindplaats in kaart te

brengen. Wanneer tijdens de uitvoering het proefsleuvenonderzoek aanwijzingen worden gevonden voor de aanwezigheid van andere archeologische waarden (sporen uit de late prehistorie, Romeinse tijd of vroege Middeleeuwen), dient het proefsleuvenonderzoek te worden uitgebreid naar een dekkingsgraad van 10%. De resultaten van boven beschreven onderzoeken zijn bepalend voor eventuele vervolgstappen. Wanneer de resultaten wijzen op de aanwezigheid van een vuursteenvindplaats dient overleg plaats te vinden tussen de betrokken partijen over eventuele plaanpassing, kosten en strategie bij vervolgonderzoek gericht op vuursteenvindplaatsen). Een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegde gezag, dient aan de basis te liggen van de boven beschreven werkzaamheden.

Programma van Eisen

Door Aeres Milieu is het 'Programma van Eisen Vogelzankweg (ong.) te Ubach over Worms, gemeente Landgraaf' uitgevoerd (AM 15277, d.d. 09.12.2015, separate bijlage 7b). In dit Programma van Eisen zijn de uitgangspunten ten aanzien van de archeologische begeleiding (protocol opgraven) en het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) met karterend booronderzoek uitgewerkt. Voor een inhoudelijke beschrijving wordt verwezen naar de separate bijlage.

Proefsleuvenonderzoek

Door Aeres Milieu is het 'Archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven en archeologische begeleiding Vogelzankweg (ong.), Ubach over Worms, AM 15478, d.d. 25.01.2016, separate bijlage 7c) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is komen vast te staan dat deelgebied 2 dusdanig is afgetopt dat eventueel aanwezige resten niet langer in-situ te verwachten zijn. Dit is het gevolg van moderne agrarische activiteiten, maar het is niet uit te sluiten dat eventueel aanwezige archeologische resten al eerder zijn aangetast als gevolg van erosie. Tijdens de archeologische begeleiding in deelgebied 3 is de verwachte diepte niet bereikt waardoor op vrijwel het hele terrein het potentieel archeologische niveau niet is bereikt. Wel is duidelijk geworden dat ten tijde van een recente sanering ten behoeve van een milieuhygiënisch onderzoek meer dan de helft van het terrein tot grote diepte is verstoord. Verder zijn er nog legio andere niet nader te duiden verstoringen van onbekende diepte aangetroffen. De spaarzame delen waar het archeologische niveau wel werd bereikt leverde geen vondsten of sporen op. Gezien de aanwijzingen uit de proefsleuven op deelgebied 2 en de beperkte omvang van de resterende intacte bodem ter plaatse van deelgebied 3 wordt geadviseerd dat het volledige plangebied wordt vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Regeling archeologie in dit bestemmingsplan

Doordat op basis van de conclusies uit het laatstgenoemde onderzoek kan worden geconcludeerd dat het hele plangebied kan worden vrijgegeven, is het opnemen van een beschermingsregeling voor archeologische waarden niet meer noodzakelijk. Dit bestemmingsplan bevat derhalve geen archeologische dubbelbestemming.

4.4 Overige milieutechnische randvoorwaarden

Lichthinder

Binnen het plangebied wordt geen lichtgevoelige functie gerealiseerd. Het plan voorziet eveneens niet in de oprichting van lichthinder veroorzakende functies. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Trillingshinder

Binnen het plangebied wordt geen trillingsgevoelige functie gerealiseerd. Het plan voorziet eveneens niet in de oprichting van trillingshinder veroorzakende functies. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.5 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich twee leidingen welke een planologisch-juridische bescherming behoeven omdat deze een vrijwaringszone nodig hebben voor onderhoud en beheer. Het betreft een hogedrukgasleiding van Enexis, die met een beschermingszone van 2*4 meter op de verbeelding en in regels is weergegeven. Ook is (alleen) de beschermingszone van een rioolpersleiding (slibleiding) van WBL in het plangebied gelegen. Deze leiding is op de verbeelding voorzien van een beschermingszone van 2*2,5 meter en is als dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding en in de regels.

5 Planbeschrijving

5.1 Ruimtelijke uitgangspunten

In het in paragraaf 3.4 besproken Uitvoeringsplan zijn algemene ruimtelijke uitgangspunten benoemd ten aanzien van de herstructurering van bedrijventerrein Abdissenbosch. In subparagraaf 5.1.1 komen de algemene uitgangspunten aan de orde en in subparagraaf 5.1.2 worden de uitgangspunten per deelgebied aangegeven.

5.1.1 Algemene ruimtelijke uitgangspunten

Ten aanzien van de onderstaande thema's gelden de volgende algemene uitgangspunten.

Aanleg Randweg

De beoogde Randweg vormt de noordgrens van het voorliggende plangebied, dat wil zeggen dat de weg denkbeeldig grenst aan de perceelgrenzen van de kavels 2 en 3. Er wordt als het ware voorgesorteerd op een mogelijke aanleg van de Randweg. Dit heeft stedenbouwkundige gevolgen voor (onder meer) de situering van de bouwvlakken op de bedrijfskavels 2 en 3. De Vogelzankweg wordt verlengd tot aan de uiterste perceelsgrens van kavel 2, waardoor de Vogelzankweg (mogelijk) kan vertakken op (een ventweg naast) de Randweg.

Kavels zichtzone Randweg/entree Vogelzankweg

De locatie wordt met de aanleg van de Buitenring en de Randweg het gezicht van het bedrijventerrein. Van deze 'achterkant' dient een kwalitatief goede 'voorkant' te worden gemaakt. Vanwege de ligging, als zichtlocatie, worden specifieke ruimtelijke eisen gesteld aan de bedrijfskavels 2 en 3 wat betreft de maximale bouwhoogte, gevellijnen, erfafscheidingen, e.d.. Indien gewenst kan deze zichtlocatie extra worden geaccentueerd door middel van een grotere bouwhoogte. Om dit mogelijk te maken is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de bouwhoogte voor deze twee kavels te vergroten tot maximaal 13,5 meter.

Grootschalige bedrijvigheid

Grootschalige bedrijven zijn beoogd op de kavels. Uitgangspunt voor de uitgeefbare kavels is dat deze beschikbaar komen voor uitbreiding of vestiging van bedrijven groter dan 3.000 m² kaveloppervlakte. Bedrijfskavel 2 heeft een oppervlakte van 5.847 m² en kavel 3 een oppervlakte van 5.840 m². Dit betekent dat beide kavels aan een enkel of twee bedrijven uitgegeven zullen worden.

Milieucategorie 2 t/m 3.2

In het oorspronkelijke Masterplan is uitgegaan van milieucategorie 3.1 t/m 4.1. Tijdens de uitwerking van het Masterplan blijkt het volgende:

- bedrijven uit categorie 2 t/m 3.2. passen beter bij de gewenste stedenbouwkundige uitstraling;
- in het kader van te verwachten geluiduitstraling (gezoneerd industrieterrein) en stikstofdepositie is het gewenst de toegestane milieucategorie van 4.1. naar 3.2 te verlagen;

- door het toestaan van bedrijven uit categorie 2 in plaats van 4.1. kunnen meer typen bedrijven zich hier vestigen die vanuit de ligging hier gewenst zijn.

Gezoneerd industrieterrein

Het bedrijventerrein Abdissenbosch is geluidgezoneerd. Dit betekent dat vestiging van bedrijven mogelijk is, mits aangetoond is dat zulks niet zal leiden tot een geluidbelasting op de bestaande geluidzone die de grenswaarden bij of krachtens het bepaalde in de Wet geluidhinder overschrijdt. De nieuwe bedrijfsontwikkelingen op de kavels 2 en 3 dienen te worden getoetst op hun bijdrage aan de geluidzone. Dit betekent dat er voldoende geluidruimte binnen de zone beschikbaar dient te zijn voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten. In dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat beschreven is in paragraaf 4.1 van deze toelichting. Hieruit is komen vast te staan de nieuwe bedrijfsontwikkelingen geen belemmering vormen voor de geluidruimte ten aanzien van het gezoneerd industrieterrein.

Overige kavels

Omdat deelgebied 1 geen zichtlocatie is wordt hier zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels van de vigerende beheersverordening.

5.1.2 Ruimtelijke uitgangspunten per deelgebied

Locaties 1, 2 en 3: bestemming 'Bedrijf - Bedrijf 1'

De drie percelen worden bestemd tot 'Bedrijf - Bedrijf1', in analogie met de geldende beheersverordening 'Industrieterrein Abdissenbosch'. Op deze gronden is vestiging van bedrijven mogelijk met bedrijfsactiviteiten variërend van milieucategorie 2 tot en met milieucategorie 3.2 en de daarbij behorende parkeervoorzieningen, verkeersdoeleinden ter ontsluiting van de bedrijven en voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater. Deze hoofdfunctie komt tevens overeen met de vigerende besluitvlakken van de omliggende bedrijfskavels.

Bebouwingsmogelijkheden

Bouwvlak

Uitgangspunt is een maximaal bouwvlak voor de kavels 2 en 3. De gevellijnen vormen de begrenzing van het bouwvlak:

- de afstand van de (voor)gevellijn tot de perceelsgrens met de Vogelzankweg bedraagt 10 meter;
- de afstand van de gevellijn tot de zijdelingse perceelsgrens ter hoogte van de Randweg is gelegd op 10 meter en is ingegeven door overwegingen op het gebied van stedenbouw en veiligheid;
- de afstand van de gevellijn tot de perceelsgrens met de belendende bedrijfspercelen bedraagt 3 meter.

Gevellijn

De gevels van de gebouwen mogen voor 100% in de gevellijn (begrenzing van het bouwvlak) staan. De gevels van de gebouwen worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens.

Maximale bouwhoogte

Vanwege de accentuering van de zichtlocatie mag de maximale bouwhoogte van de hoofdgebouwen meer bedragen dan de gebruikelijke 8 meter die geldt ingevolge de

beheersverordening 'Bedrijventerrein Abdissenbosch'. De maximale bouwhoogte van de hoofdgebouwen is op een maximum van 10 meter gesteld. Voor de bedrijfskavels 2 en 3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte via afwijkingsbevoegdheid' de bouwhoogte te kunnen vergroten tot maximaal 13,5 meter.

Maximaal bebouwingspercentage

Voor het maximale bebouwingspercentage wordt aangesloten bij de vigerende beheersverordening, hetgeen betekent dat maximaal 70% van de totale kavel mag worden bebouwd.

Daarnaast worden bepalingen opgenomen in de regels ten aanzien van de thema's bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeren, opslag en laden en lossen. Hierbij wordt aangesloten op de geldende regeling uit de vigerende beheersverordening

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van:

- erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen met inachtneming van een afstand van minimaal 1,00 meter van het openbaar toegankelijk gebied;
- voorzieningen ten behoeve van reclame-uitingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen;
- voor het bedrijf noodzakelijke voorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 15,00 meter mag bedragen.

Parkeren op eigen terrein

Parkeervoorzieningen worden op eigen terrein aangelegd, conform de parkeernormen van de parkeernota Landgraaf 2008, tenzij hiervan kan worden afgeweken indien in de openbare ruimte voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Laden en lossen

De beheersverordening kent geen bepalingen over opslag. In de regels is een bepaling over opslag opgenomen. De ruimte vóór de representatieve gevels aan de Vogelzankweg en de Randweg dient vrij te blijven van zichtbare opslag.

Ruimtelijke uitgangspunten kavel B

Bestemmingsvlak Verkeer

Kavel B (dit zijn de gronden aan de noordzijde Vogelzankweg, die niet behoren tot deelgebieden 2 en 3) krijgt de bestemming Verkeer. De kavel dient ter ontsluiting van de deelgebieden 2 en 3. Mogelijk kan in de toekomst (een ventweg naast) de Randweg ter plaatse aangetakt worden op de Vogelzankweg. Binnen de bestemming zijn andere functies toegestaan zoals groen- en parkeervoorzieningen

5.2 Beeldkwaliteit

Ten aanzien van de uitvoering van eventuele bouwplannen en -initiatieven zijn globale richtlijnen opgesteld ten aanzien van de beoogde beeldkwaliteit. Deze richtlijnen zijn niet

juridisch vastgelegd in de regels bij dit plan, omdat het 'richtlijnen' zijn, die ook mogelijkheden bieden tot een flexibele uitwerking in overleg met initiatiefnemers.

Plaatsing en situering

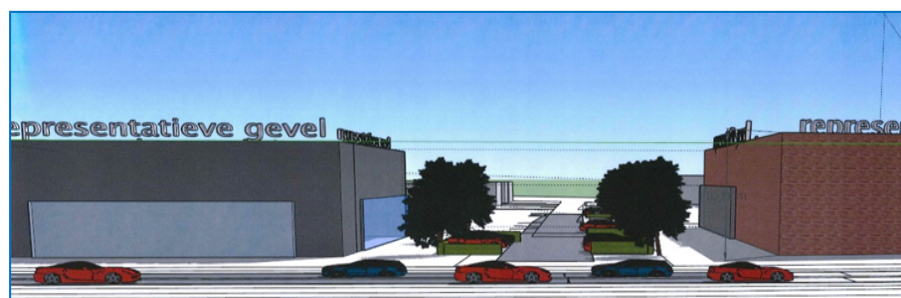
Ten aanzien van de plaatsing en situering van gebouw worden de volgende richtlijnen aangehouden:

1. bedrijven manifesteren zich met de voorzijde (representatieve gevel) naar de openbare wegen, de Vogelzankweg aan de ene zijde en de nieuwe toekomstige randweg die uit de richting van Duitsland aansluit op de Buitenring Parkstad aan de andere zijde;
2. aan de voorzijde worden de meest representatieve functies ondergebracht zoals een kantoordeel, receptie en andere functies die belangrijk zijn in de herkenbaarheid van het bedrijf (bijvoorbeeld de reproductie van een drukkerij, showroom, maar ook andere productieprocessen die een representatief karakter hebben);
3. de representatieve zijde mag bestaan uit een hoofdvolume met daarin de representatieve functies waarvan de voorgevel 100% in de gevellijn (begrenzing van het bouwvlak) staat. Er mag niet vóór de gevellijn gebouwd worden.

Onderstaand zijn enkele impressies opgenomen van representatieve gevels van bedrijven aan de Vogelzankweg en de zijde van de (mogelijk aan te leggen) Randweg:



Impressie vanuit Vogelzankweg in noordelijke richting



Impressies vanaf mogelijke Randweg richting Vogelzankweg in zuidelijke richting



Voorterrein

Ten aanzien van het voorterrein wordt aangegeven dat de ruimte vóór de gevellijn, gevrijwaard moet blijven van bebouwing en zichtbare opslag.

Laden en lossen

Ten aanzien van het laden, lossen en het manoeuvreren van en door voertuigen geschiedt op eigen terrein en vindt plaats aan de zij- of achterkanten van het gebouw.

Hagen, hekwerken, muren

Hoge hekwerken en muren tot 2,40 meter worden minimaal 1,00 meter achter de gevellijn geplaatst. Vóór de gevellijn mag een hekwerk of muur van maximaal 1,50 meter hoogte geplaatst worden.

Parkeren

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden conform de normen van de Parkeernota Landgraaf. Aan de straatzijde zullen ook openbare parkeerplaatsen worden aangelegd conform het huidig straatbeeld.

Materiaal- en kleurgebruik van de representatieve c.q. bedrijfshalgedeelten

Aangegeven wordt dat de representatieve gevelzijden worden opgetrokken in de kleur grijs (van lichtgrijs tot donkergrijs) en glas en/of warme tinten in de kleuren bruin en rood, van licht tot donker. De gevel van de bedrijfshal dient te worden uitgevoerd in de kleur grijs (van lichtgrijs tot donkergrijs) in combinatie met bijvoorbeeld glas.

6 Planopzet

6.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Deze landelijke standaard is verwerkt in het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Landgraaf. Daarnaast zal worden aangesloten op de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de in deze wet gebedigde terminologie (afwijkingsregels, omgevingsvergunningen).

Het bestemmingsplan 'Herstructurering Abdissenbosch fase I' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt aangegeven.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 6)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Hierin zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. In dit plan is sprake van de enkelbestemmingen 'Bedrijf - Bedrijf 1' en 'Verkeer' en van de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas' en 'Leiding - Riool'. In het navolgende wordt kort uiteengezet welke bepalingen daarbinnen zijn opgenomen en worden specifieke elementen daarin toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming Bedrijf – Bedrijf 1

Binnen deze bestemming is de vestiging van bedrijven toegestaan. Bij het bepalen van de toegelaten bedrijven is aansluiting gezocht bij de VNG-bedrijvenlijst 'bedrijven- en milieuzonering'. In het gebied waarop de bestemming 'Bedrijf – Bedrijf 1' rust zijn de bedrijfscategorieën 2 tot en met categorie 3.2 toegestaan. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen bebouwing mag worden opgericht. In de matrix zijn de maximum bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage weergegeven. Voor de bedrijfskavels 2 en 3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte via afwijkingsbevoegdheid' de bouwhoogte te kunnen vergroten tot maximaal 13,5 meter.

Opslag mag binnen het gehele bestemmingsplan plaatsvinden, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten'. Het betreft de zones tussen de voorgevels van bedrijven en de Vogelzankweg en de (mogelijke) Randweg, die vanwege de uitstraling en ligging op zichtlocaties gevrijwaard dienen te blijven van verrommeling.

Artikel 4: enkelbestemming Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die zijn aangewezen voor voorzieningen ten behoeve van het verkeer en verblijf. Op de als zodanig bestemde gronden mag vrijwel enkel worden gebouwd met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer.

Artikel 5: dubbelbestemming Leiding – Gas

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de voorkomende gasleiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Artikel 6: dubbelbestemming Leiding – Riool

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de voorkomende rioolpersleiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 7 t/m 14)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelregel (art. 7): zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (art. 8): bevat een aanvullende verbodsregeling in verband met het bouwen in strijd met de bestemming;
- algemene gebruiksregels (art. 9): hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels (art. 10): hierin zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen die specifieke bouw- en of gebruiksregels bevatten voor de gebieden waarop deze van toepassing zijn. In dit plan zijn een geluidzone-industrie, milieuzone-gezoneerd bedrijventerrein en veiligheidszone-externe veiligheid

opgenomen. Deze aanduidingsregels bieden extra bescherming voor aanwezige geluidruimte voor de industrie respectievelijk externe veiligheidsrisico's;

- algemene afwijkingsregels (art. 11): hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het plan;
- algemene wijzigingsregels (art. 12): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden het bevoegd gezag de plaats van een bestemmingsgrens kan wijzigen;
- algemene procedureregels (art. 13): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van in het plan opgenomen omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingen;
- overige regels (art. 14): hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere (wettelijke) regelingen. Tevens is een regeling opgenomen inzake de afstemming tussen enkel- en dubbelbestemmingen en de gemeentelijke parkeernormen.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 15 en 16)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het voorliggende plan is een initiatief van de gemeente Landgraaf en de Limburgse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen (LHB) en de realisatie van het plan met alle bijbehorende kosten wordt gedragen door deze beide instanties. Kostenverhaal is derhalve niet aan de orde.

Voor wat betreft het gemeentelijke deel kan worden aangegeven dat dit is voorzien in de gemeentelijke begroting. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee gegarandeerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg is het concept van het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Limburg en het waterschap Roer en Overmaas. In bijlage 1 van deze toelichting zijn de reacties van de instanties opgenomen alsmede de beantwoording daarvan door de gemeente. De reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

7.2.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 11 februari t/m 23 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft Gasunie een zienswijze ingediend. De zienswijze is bijgevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting en heeft geleid tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dient het bevoegd gezag de toename van het groepsrisico als gevolg van een ruimtelijk besluit te verantwoorden. In paragraaf 4.1.4 is het groepsrisico verantwoord waarbij ook het advies van de regionale brandweer (opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting) is meegenomen.

7.3.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld. Een eerste wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het gevolg van de zienswijze van Gasunie. Dit is nader toegelicht in de paragrafen 4.1.4 en 7.2.2 van de toelichting. Daarnaast is paragraaf 4.1.5 over ecologie ambtshalve aangepast. Het betreft een aanvulling in de toelichting vanwege geplande monitoring van de nieuw geplaatste vleermuizenkasten teneinde de effectiviteit van deze mitigerende maatregel na te gaan. Tenslotte is de archeologische rapportage van 2 december 2015 vervangen door de definitieve rapportage van 9 december 2015. Ten aanzien van de planregels en de verbeelding is niets gewijzigd.

8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

Bijlage 1 Reacties vooroverleg

Bijlage 2 Ingediende zienswijze

Bijlage 3 Advies regionale brandweer