aelmans



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Trierveldweg 2 te Born

Gemeente Sittard-Geleen

Bestemmingsplan

Trierveldweg 2 te Born

Gemeente Sittard-Geleen

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1883.BPTrierveldweg2-VA01
Projectnummer:	M186659
Status:	vastgesteld
Datum:	8 maart 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling **7**

2.1 Ligging plangebied 7
2.2 Bestaande situatie plangebied 8
2.3 Planvoornemen 9
2.4 Ruimtelijk-visuele effecten 11

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie **13**

3.1 Bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Born: Holtum Noord I & II en Sluisweg e.o.' 13
3.2 Facetbestemmingsplannen 14

Hoofdstuk 4 Beleid **15**

4.1 Rijksbeleid 15
4.2 Provinciaal beleid 16
4.3 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten **21**

5.1 Bodem 21
5.2 Geluid 21
5.3 Milieuzonering 21
5.4 Luchtkwaliteit 22
5.5 Externe veiligheid 23

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten **27**

6.1 Archeologie 27
6.2 Kabels en leidingen 29
6.3 Verkeer en parkeren 29
6.4 Waterhuishouding 30
6.5 Natuurbescherming 31
6.6 Duurzaamheid 32

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid **33**

7.1 Grondexploitatie 33
7.2 Planschade 33
7.3 Omgevingsdialoog 34

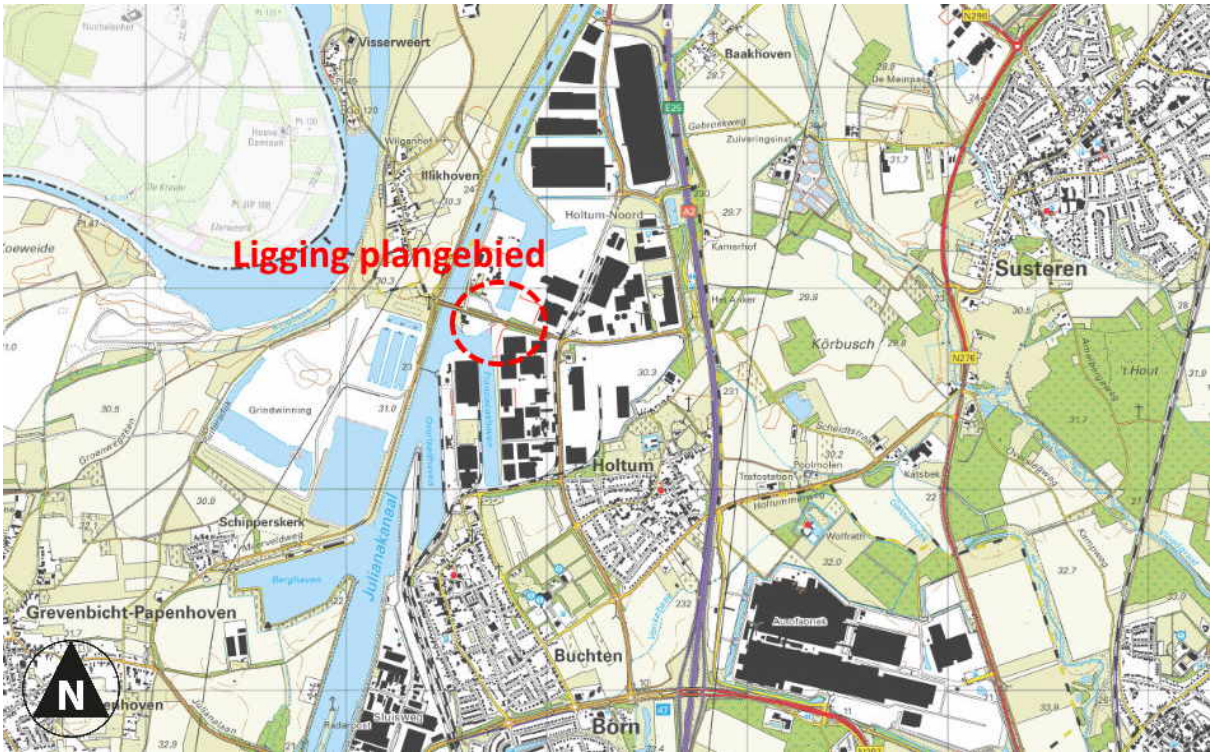
Hoofdstuk 8 Planstukken **35**

8.1 Algemeen 35
8.2 Toelichting, regels en verbeelding 35

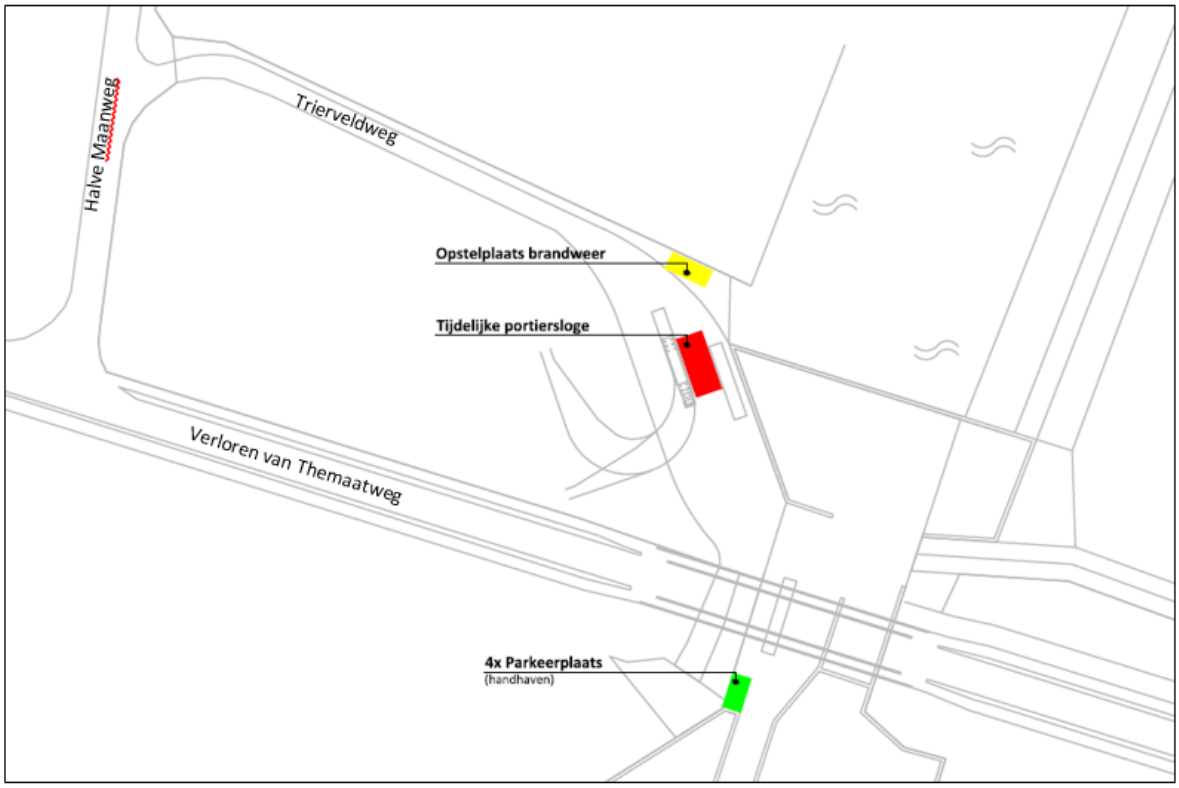
Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure 37
9.1 Inleiding 37
9.2 Vooroverleg 37
9.3 Inspraak 37
9.4 Formele procedure 37

Hoofdstuk 1 Inleiding

Ter plaatse van de bedrijfslocatie van Overslagbedrijf Haven Born BV (hierna: initiatiefnemer) is in 2018 een vergunning verleend voor het oprichten van een tijdelijk portiersloge/kantoorgebouw. Dit betreft het adres Trierveldweg 2 te (6121 PC) Born. In onderstaande figuur is de ligging van de locatie weergegeven.



- Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied



- Figuur met ligging tijdelijke portiersloge

Naar aanleiding van dit initiatief is met de gemeente Sittard-Geleen overleg gevoerd over de overige bebouwingsmogelijkheden binnen de op de locatie reeds aanwezige bedrijfsbestemming, welke nu als onbebouwd bedrijventerrein in gebruik is. Nu ligt er op de gehele bedrijfskavel geen mogelijkheid om bedrijfsgebouwen op te richten. Dit is voor de toekomstige bedrijfsvoering een onwenselijke situatie omdat bij de realisatie van elk gebouw een uitgebreide procedure moet worden doorlopen. Het bedrijf is voor haar bedrijfsvoering mede afhankelijk van de ligging aan de kade (overslag bouwstoffen in schepen) en beschikt daartoe ook over een eigen loskade ten zuiden van de Verloren van Themaatweg.

Ter plekke van de onderhavig plangebied is in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Born: Holtum Noord I & II en Sluisweg e.o.' geen bouwvlak opgenomen, waardoor geen bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Tevens is binnen de planregels geen mogelijkheid opgenomen om ter plekke het bouwvlak te vergroten, dan wel nieuwe bedrijfsbebouwing te realiseren. Om nieuwe bebouwing ter plekke planologisch mogelijk te maken, dient een nieuwe bestemmingsplan te worden opgesteld.

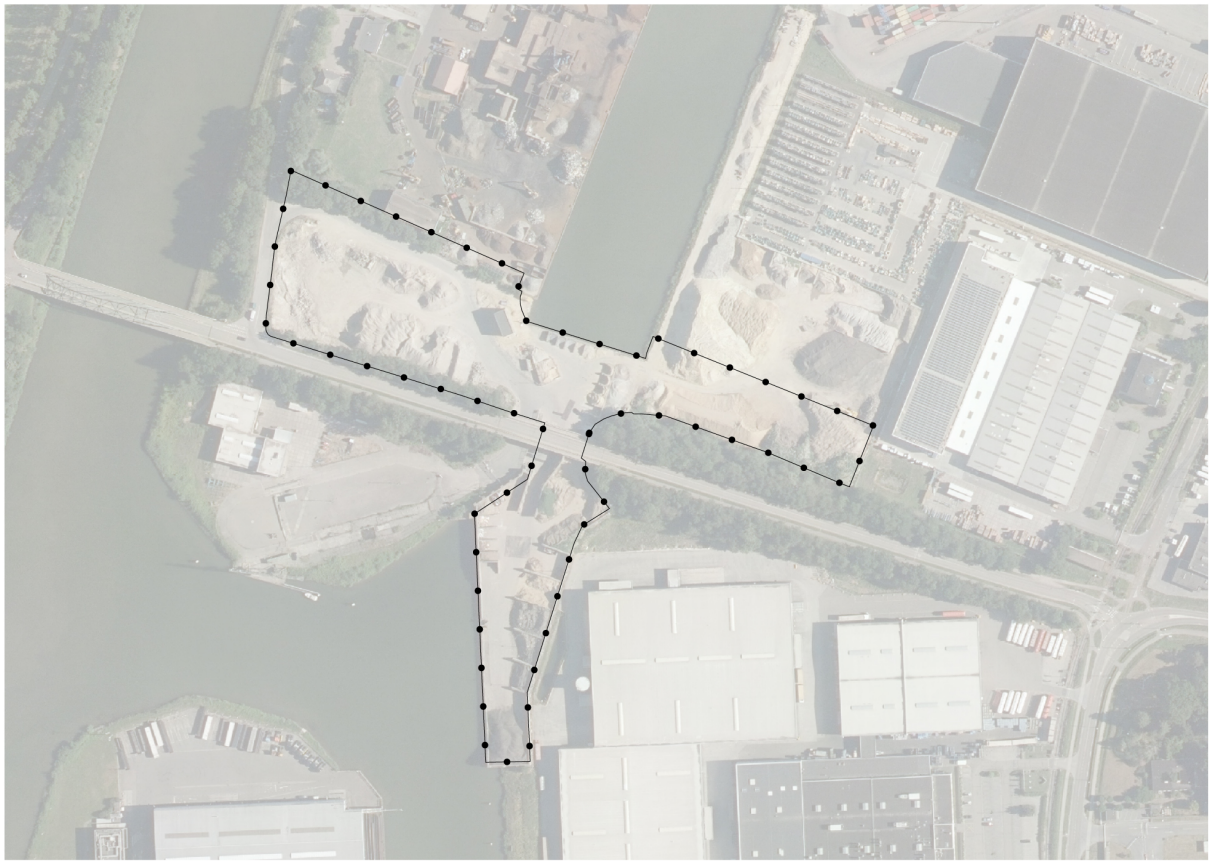
Ten behoeve van de bestemmingswijziging is een onderbouwing vereist waarin wordt aangetoond dat het toevoegen van passende bouwvlakken op onderhavige locatie niet bezwaarlijk is. Voorliggend document voorziet in de gevraagde toelichting.

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

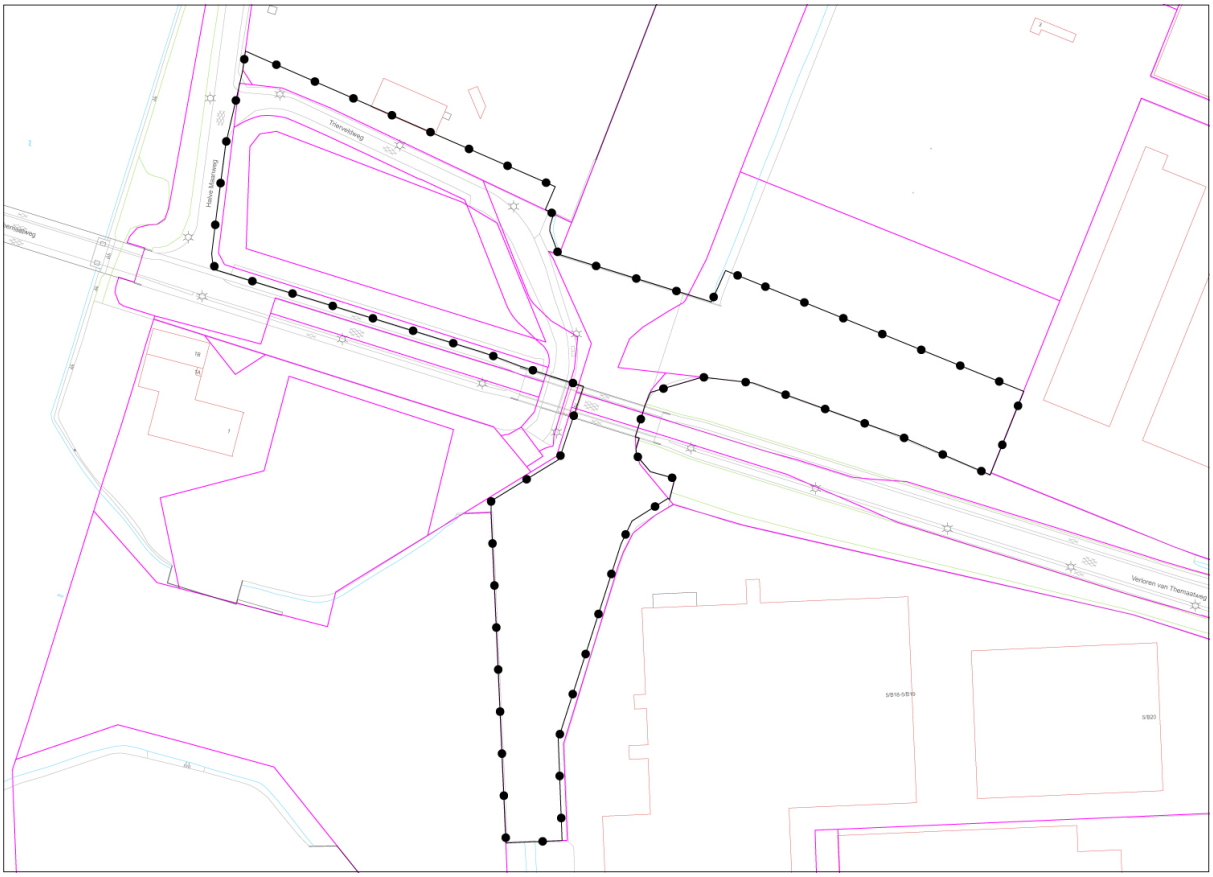
2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Trierveldweg 2, in het havengebied van Born.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Onderhavig plangebied is kadastraal bekend als gemeente Born - sectie H - nummers 1390, 1392, 1471, 1512, 1574, 1575, 1576 en 1577. Deze percelen zijn in eigendom en gebruik bij initiatiefnemer.



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

2.2 Bestaande situatie plangebied

De bestaande situatie ter plekke van onderhavig plangebied wordt weergegeven aan de hand van navolgende vogelvluchtfoto's.



Vogelvluchtfoto plangebied nabij entree Trierveldweg (kijkend richting het zuiden); links het tijdelijke kantoor



Vogelvluchtfoto plangebied oostelijk deel (kijkend richting het zuiden)



Vogelvluchtfoto plangebied zuidelijk deel (opslagen aan rechterzijde water); links is bedrijf van een derde (Trierveldweg 1)

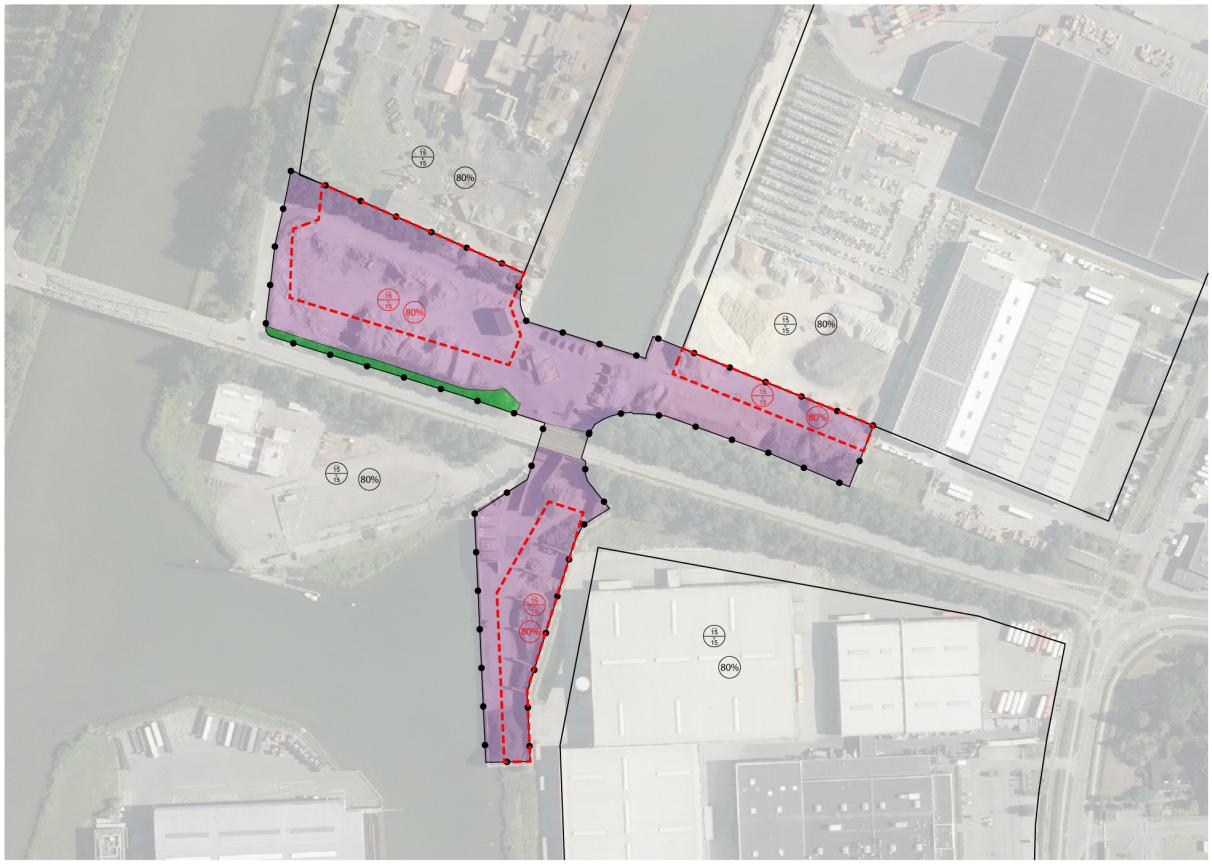
2.3 Planvoornemen

Binnen het huidige bestemmingsplan is momenteel geen mogelijkheid om bedrijfsgebouwen op te richten. Dit is voor de toekomstige bedrijfsvoering een onwenselijke situatie omdat bij de realisatie van elk gebouw een uitgebreide procedure (projectbesluit) moet worden doorlopen.

Derhalve wordt binnen het plangebied op drie plaatsen een bouwvlak toegevoegd (zie onderstaande figuur).

Voorliggend planvoornemen voorziet in het toevoegen van een bouwvlak nabij de ontsluiting van onderhavig plangebied. Daarbinnen kan ook de tijdelijke protiersloge permanent worden vergund. Bij dit bouwvlak wordt aansluiting gezocht bij het bestaande bouwvlak ten westen van de Gulyck-Gelderhaven aan de Halve Maanweg. Ten oosten van de Gulyck-Gelderhaven wordt tevens een stukje bouwvlak toegevoegd, aansluitend aan het bouwvlak gericht op de Holtem-Noordweg. Bij de ligging van deze bouwvlakken is rekening gehouden met de bestaande bovengrondse en ondergrondse infra en het verloop van de Verloren van Themaatweg, waardoor een logische afronding van de bouwvlakken wordt nagestreefd. Qua bebouwingspercentage en maximale bouw- en goothoogte wordt aangesloten bij het geldende regime van de omliggende en aangrenzende bouwvlakken van het vigerende bestemmingsplan.

Aan de zuidzijde van de brug van de Verloren van Themaatweg is ook een bouwvlak opgenomen, aangezien daar opslag plaatsvindt welke in de toekomst overdekt moet kunnen worden ter voorkoming van toetreding van regenwater en ter voorkoming van verstuiving (een dak met meer dan één wand is in juridisch opzicht een gebouw). Ook daar is passend aangesloten op de bouwhoogte en het bebouwingspercentage van het naastgelegen bouwvlak (oostzijde).



Ligging beoogde bouwvlakken (rood) binnen plangebied

2.4 Ruimtelijk-visuele effecten

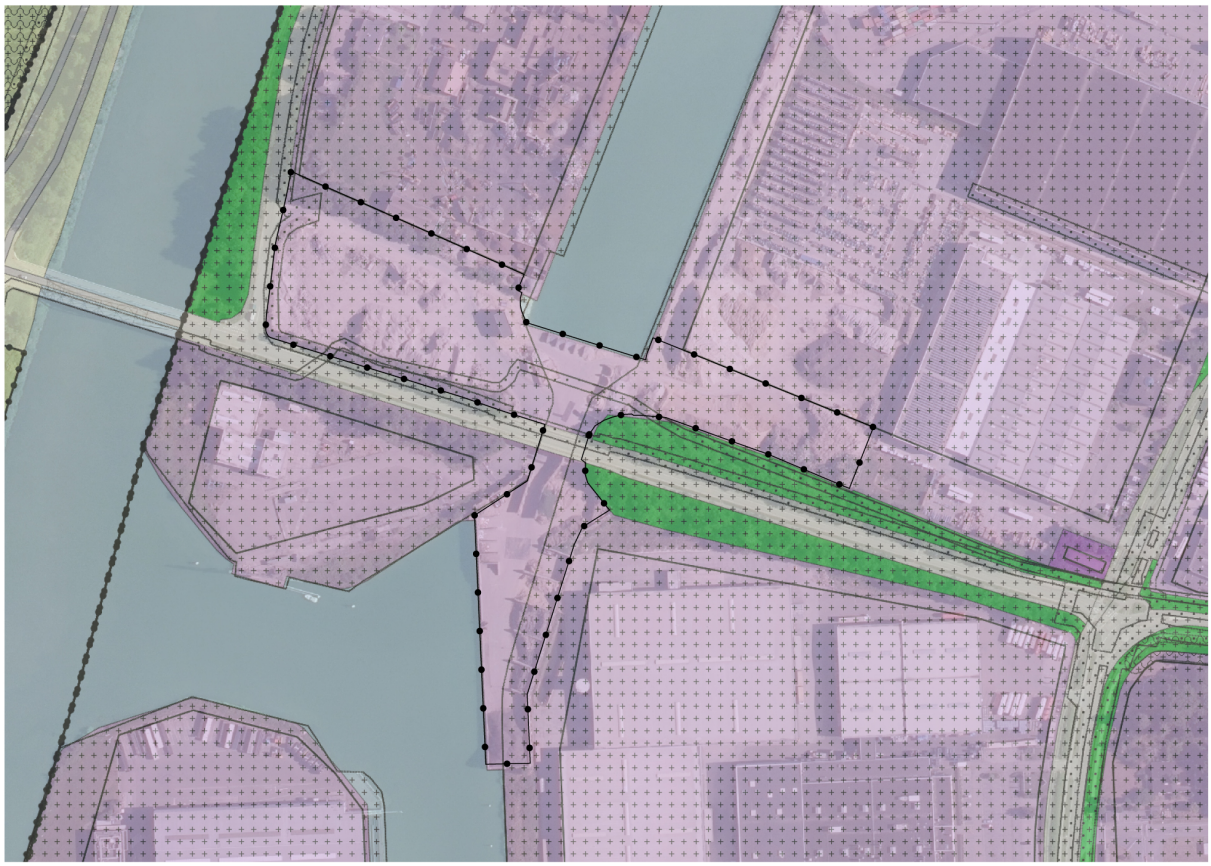
Ieder bouwplan gaat gepaard met ruimtelijk-visuele effecten. Bij voorliggend plan is sprake van het toevoegen van een aantal bouwvlakken op een bedrijventerrein. Het terrein is reeds in gebruik als op- en overslag voor verschillende vormen van bouw- en funderingsmaterialen. Dit gebruik wijzigt niet. De beoogde bouwvlakken dienen vooral om de mogelijkheden te creëren voor het oprichten van bouwwerken als scheidingselementen en daken, zodat de bouw- en funderingsmaterialen niet worden blootgesteld aan zon, wind en regen en daardoor wordt verstuiving door wind en het bijmengen van hemelwater voorkomen. De bouwvlakken sluiten aan bij de bestaande bouwvlakken op de omliggende percelen, waarbij wordt gestreefd naar een logische afronding van bouwvlakken. Tevens wordt het plangebied van meerdere kanten omringd door taluds met opgaande beplanting, waardoor de mogelijke bebouwing wordt ingebed in de huidige industriële omgeving.

Gezien de aard en het doel van het planvoornemen, mede in combinatie met het feit dat het werkelijke gebruik van de gronden niet wijzigt, worden de ruimtelijk-visuele effecten aanvaardbaar geacht.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Born: Holtum Noord I & II en Sluisweg e.o.'

Ter plekke van onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Born: Holtum Noord I & II en Sluisweg e.o.', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Sittard-Geleen op 26 juni 2013, van kracht.



Uitsnede verbeelding met aanduiding plangebied

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein' van kracht, met de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie B4.2' (oostelijk punt plangebied en plangebied ten zuiden van de Verloren van Themaatweg) en 'bedrijf tot en met categorie B5.1' (rest plangebied). Toegestaan zijn bedrijven in categorie 3.1 tot en met 4.2 (conform functieaanduiding) respectievelijk bedrijven in categorie 3.1 tot en met 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In het vigerende bestemmingsplan zijn op dit deel van het bedrijventerrein geen bouwvlakken opgenomen, waardoor het oprichten van gebouwen niet is toegestaan. Het bestemmingsplan biedt binnenplans geen afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders om een gebouw buiten het aangeduide bouwvlak mogelijk te maken.

Daarnaast zijn ter plekke de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' (deels) en nabij de (ondergrondse) infrastructuur 'Leiding - Riool' en 'Leiding - Gas' van toepassing. Tevens zijn ter plekke van onderhavig plangebied de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - boringsvrije zone', 'milieuzone - gezoneerd industrieterrein' en (deels) 'vrijwaringszone - vaarweg'.

3.2 Facetbestemmingsplannen

Naast het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Born: Holtum Noord I & II en Sluisweg e.o. ' zijn de facetbestemmingsplannen 'Parkeren' en 'Begripsbepaling' van kracht:

- Het facetbestemmingsplan 'Parkeren' biedt een bestuursrechtelijke borging van de voor de gemeente Sittard-Geleen geldende parkeernormen;
- Door middel van de vaststelling van het facetbestemmingsplan 'Begripsbepaling' is sprake van een gebiedsdekkende juridisch-planologische regeling waarin de begripsbepalingen 'huishouden', 'kamerverhuur', 'wonen' en 'woning' uniform en conform de meest recente standaarden van de gemeente Sittard-Geleen zijn opgenomen.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Born: Holtum Noord I & II en Sluisweg e.o.' en de Omgevingsvisie Sittard-Geleen: "Koers voor Sittard-Geleen".

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI staat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal, waarmee wordt bedoeld dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

In de NOVI wordt gebruik gemaakt van afwegingsprincipes bij het maken van keuzes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zodanig wordt ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie dient oog te zijn voor omgevingskwaliteit;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan bieden;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland, waarmee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Daarbij wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Ter uitvoering van de in de NOVI gemaakte keuzes is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin staat hoe samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering zal moeten worden gegeven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Daarnaast wordt gebiedsgericht gewerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

In de NOVI wordt ten aanzien van Zuid Limburg aangegeven dat de regio sociaaleconomische en fysieke opgaven heeft, die van betekenis zijn in een bijzondere grensoverschrijdende omgeving (met regio's rond het Duitse Aken, het Waalse Luik en het Vlaamse Hasselt). De opgaven die te maken hebben met bereikbaarheid (drielandentrein), circulaire economie (Chemelot) en bevolkingsdaling (voormalige mijnstreek) zijn stuk voor stuk fors en vragen alle drie internationale afstemming en overleg. Een rijksrol is daarbij noodzakelijk.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

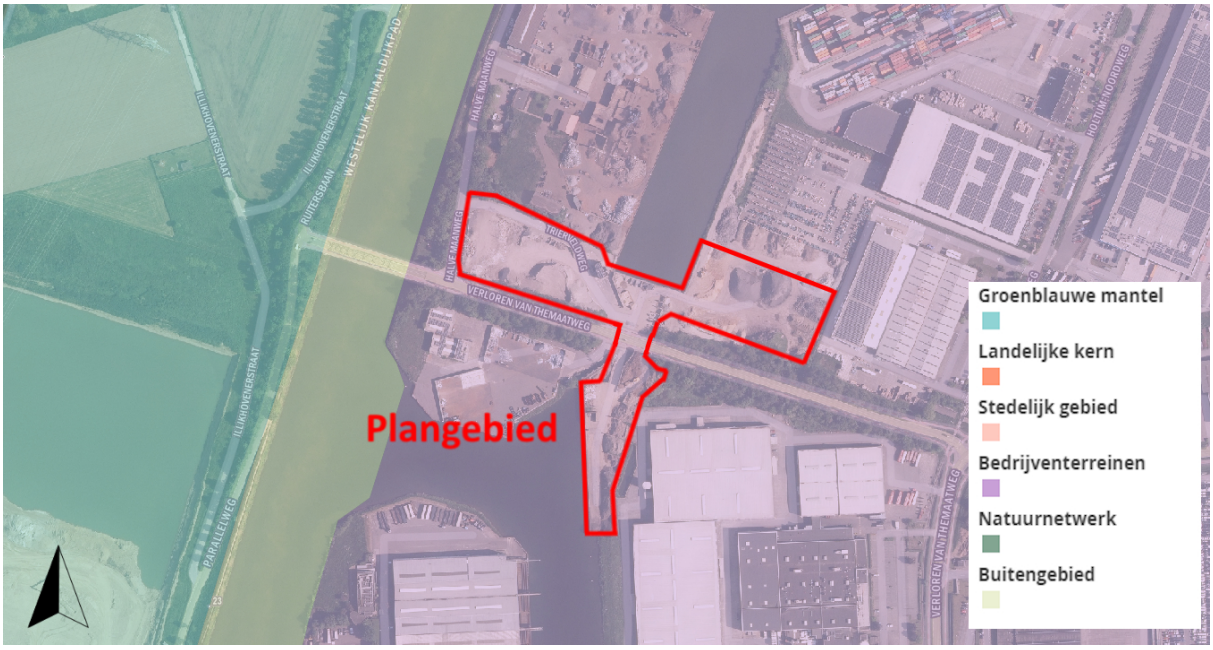
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de NOVI, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de NOVI en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Sinds de inwerkintreding van de Omgevingswet in januari 2024, dient de provincie te beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De POVI is 1 oktober 2021 door de Provinciale Staten vastgesteld en richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

Op basis van de POVI ligt het plangebied binnen de aanduiding 'bedrijventerreinen'.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met ligging plangebied binnen aanduiding'bedrijventerrein'

Bedrijventerreinen

Er is een behoorlijke voorraad aan bedrijventerreinen; ruim 800 ha (11%) is nog beschikbaar. Op de reeds uitgegeven oppervlakte (6.500 ha) zijn ruim 11.000 bedrijfsvestigingen met bijna 220.000 werkzame personen actief. Uitgaand van de huidige situatie is de voorraad toereikend voor zo'n zeven en tien jaar. Afhankelijk van de vraagontwikkeling kunnen zich echter knelpunten voordoen in soort en kwaliteit van terrein dat nodig is. De kwaliteit van Limburgse bedrijventerreinen is niet overal aan de maat. Het gevolg is dat verouderde bedrijventerreinen leegstaande plekken en panden bevatten.

De Provincie Limburg kiest voor compacte werklocaties om ruimtegebruik en landschappelijke inpassing te optimaliseren en hanteert daarvoor de redeneerlijn "behoefte - bestaand - uitbreiding - nieuw", om op deze wijze zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Dit betekent concreet: (1) de behoefte aantonen; (2) (her)gebruik ruimte op bestaande, evt. te herstructureren terreinen; (3) ontwikkeling nieuwe terreinen aansluitend aan bestaande werklocaties; (4) mogelijk andere buitenstedelijke locaties (mits gemotiveerd) te ontwikkelen. Hiermee wordt aangesloten bij de eigen 'Limburgse principes'; met name de principes 'meer stad, meer land' en 'zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden'

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'beschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg met ligging plangebied

Boringsvrije zone Roerdalslenk II

Het plangebied is gelegen in het beschermingsgebied 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II'. In bepaalde gebieden is het grondwater van nature beschermd tegen verontreinigingen vanaf maaiveld. Deze zogeheten geologische bescherming, waarbij het diep gelegen watervoerende pakket wordt afgedekt met slecht doorlatende kleilagen, komt voor in de Venloschol, de Roerdalslenk en delen van Zuid-Limburg. Deze grondwatervoorraden zijn vanuit provinciaal oogpunt gereserveerd voor menselijke consumptie. Diepe boringen tasten de natuurlijke geologische bescherming aan en kunnen op termijn een bedreiging vormen voor de kwaliteit van het diepe grondwater.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 1.1.1, eerste lid aanhef onder i, Bro is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van een aantal bouwvlakken binnen de bestaande bestemming 'Bedrijventerrein', waarbij géén sprake van het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein. Door het toevoegen van bouwvlakken kan de portiersloge permanent wordne vergund en de (bestaande) opslag worden overdekt, ter voorkoming van toetreding van hemelwater en tegengaan van verstuiving. Gelet op de aard van het plan, namelijk het efficiënter uitvoeren van de bestaande activiteiten, wordt dit niet gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggend project wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

4.2.4 Conclusie provinciaalbeleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er vanwege provinciaal beleid geen belemmeringen met betrekking tot het bouwplan. De ter plekke van onderhavige locatie van toepassing zijnde provinciale zonering 'Bedrijventerrein' (POL) en/of 'werklocatie' (POVI) impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het milieubeschermingsgebied 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II' en de ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toegepassing.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 2016

De gemeente heeft de 'Omgevingsvisie 2016: Koers voor Sittard-Geleen' opgesteld. Daarin geeft de gemeente aan dat het havengebied rond Holtum-Noord belangrijke economische motors zijn voor de regio en verder, omdat het een belangrijk multimodaal knooppunt is binnen het interregionale netwerk.

Het bedrijf van initiatiefnemers voorziet in de op- en overslag tussen verschillende transportmodules. De beoogde ontwikkeling voorziet in het bedrijfseconomisch efficiënter werken van het op- en overslagbedrijf. Daarmee is het planvoornemen in lijn met de omgevingsvisie.

4.3.2 Structuurvisie Sittard-Geleen

In de 'Structuurvisie Sittard-Geleen', vastgesteld door de raad van de gemeente Sittard-Geleen op 10 juni 2010, wordt met betrekking tot bedrijvigheid genoemd dat de afgelopen jaren fors is geïnvesteerd in de harde economische infrastructuur in de gemeente. Voor de komende periode zal het zwaartepunt van het gemeentelijk beleid meer opschuiven in de richting van behoud van de kwaliteit van bedrijventerreinen.

Voorliggend voornemen voorziet in een ontwikkeling, weliswaar van beperkte omvang, om het bestaande bedrijf een beter toekomstperspectief te bieden. Derhalve voldoet voorliggend voornemen aan de Structuurvisie Sittard-Geleen.

4.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavig bouwplan niet strijdig is met dit beleid.

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging en/of het toevoegen van verblijfsruimten, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Voorliggend project voorziet uitsluitend in het planologisch opnemen van bouwvlakken binnen de bestaande bedrijfsbestemming. Er is derhalve geen sprake van een planologische functiewijziging, de huidige bestemming 'Bedrijventerrein' blijft gehandhaafd. De bouwvlakken zijn beoogd voor het realiseren van voorzieningen voor de op- en overslag van bouwstoffen en bouwmateriaal. Binnen de bouwvlakken kunnen keerwanden en overkappingen worden gerealiseerd zodat het materiaal droog wordt opgeslagen en geen sprake is verstuiving. Het wijzigen van de bedrijfsbestemming is derhalve niet aan de orde.

Omdat met voorliggend planvoornemen de onderliggende bestemming niet wijzigt (de bestemming blijft bedrijventerrein) en er behoudens het handhaven van de portiersloge geen gevoeligere functie ter plekke mogelijk worden gemaakt en ter plekke geen verblijfsruimtes worden toegevoegd, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet aan de orde.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Bij voorliggend project is geen sprake van het realiseren van een geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder. Daarbij ligt de locatie ook op een gezoneerd bedrijventerrein. Dit aspect vormt dan ook geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

5.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

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

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Door voorliggend planvoornemen vinden geen wijzigingen plaats in de bestaande bedrijfsactiviteiten. Tevens worden geen gevoelige objecten gerealiseerd. Andersom bevinden zich rond het plangebied geen (geluids)gevoelige objecten, waardoor het aspect milieuzonering geen belemmeringen vormt voor voorliggend planvoornemen. Het planvoornemen leidt uitsluitend tot het mogelijk overdekken van bestaande opslagen. Daarmee vindt vedere afscherming van de bedrijfsactiviteiten plaats.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Bij onderhavig voornemen is geen sprake van een project vergelijkbaar met een dergelijk aantal nieuwe woningen.

5.4.3 NIBM-tool InfoMil

Voorts is bij onderhavige planontwikkeling geen sprake van een extra verkeersgenerende werking, waardoor de grenswaarde van de luchtkwaliteit zou worden overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. De opslagactiviteiten ter plekke wijzigen niet, waardoor geen sprake is van significant meer verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

5.4.4 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is niet van toepassing op onderhavig voornemen.

5.4.5 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig planvoornemen is géén sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. De beoogde bouwvlakken zijn voor het permanent vergunnen van de tijdelijk vergunde portiersloge (een beperkt kwetsbaar object) en het oprichten van keermuren met overkappingen ten behoeve van opslag van goederen zonder verblijfsruimtes voor personen.

Verder is momenteel binnen het plangebied een klein kantoorgebouw (portiersloge) aanwezig ten behoeve van de bedrijfsvoering. Binnen het plangebied (het kantoorgebouw én het buitenterrein) zullen maximaal 50 personen werkzaam zijn; waardoor ook in de toekomst sprake blijft van een beperkt kwetsbaar object.

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

5.5.1 Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Verantwoording van het groepsrisico

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvgs (circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%- letaliteitsafstand van de buisleiding.

Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid. Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

5.5.2 Beoordelen externe veiligheidsrisico's

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavig kwetsbaar object (de woning) mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Risicovollebronnen

Op ruim 170 meter ten noorden van het plangebied ligt de Barge Terminal Born B.V.. Voor deze inrichting is een PR 10^{-6}-risicocontour opgenomen van 75 meter. Het plangebied ligt buiten de risicocontour.

Op diezelfde afstand van ruim 170 meter ligt tevens het bedrijf Mainfreight. Dit is is een distributiebedrijf waar goederen (waaronder gasflessen) worden op- en overgeslagen. Het invloedsgebied van deze inrichting bedraagt 1.095 meter.
In voorliggend plan is sprake van maximaal 50 personen op een oppervlakte van ruim 2,6 ha (19 personen per ha), waardoor geen sprake is van grote aantallen personen op onderhavige locatie (beperkt kwetsbaar object). De personendichtheid neemt daardoor niet (significant) toe. Een aanvullende verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Aan de westzijde van het bedrijf Meinfreight ligt de barge Terminal Born BV en de Railterminal Born. De PR 10^{-6}-risicocontour bedraagt 20 meter. Het invloedsgebied van het groepsrisico van deze terminals reikt niet over het plangebied.

Verder is ten oosten op 300 meter de Katoennatie gelegen. Op dit terrein zijn een aantal installaties aanwezig waarvan de maximale PR 10^{-6}-risicocontour 120 meter bedraagt.

Deze bronnen vormen geen belemmering voor het voornemen.

Turbine Windpark Holtum Noord

Ten behoeve van Windpark Holtum Noord worden drie windturbines beoogd, waarvan één direct nabij het plangebied. De PR 10^{-6}-risicocontour van de turbines bedraagt 210 meter. Het plangebied valt hier grotendeels in (zie onderstaande uitsnede van de Risicokaart met daarop de PR 10^{-6}-risicocontour van de meest nabij gelegen turbine).
Binnen deze contour zijn op basis van het activiteitenbesluit kwetsbare objecten niet toegestaan. Een kantoorgebouwen met 1.500 m² bruto vloeroppervlak waarin grote aantallen personen een groot deel van de dag aanwezig zijn wordt gezien als een kwetsbare object. Echter onderhavig kantoor is aanzienlijk kleiner dan 1.500 m² bruto vloeroppervlakte. De bruto vloeroppervlakte van beide verdiepingen bedraagt circa 180 m².
Op het gehele terrein zijn maximaal 50 personen aanwezig, waardoor geen sprake is van grote aantallen personen op onderhavige locatie (beperkt kwetsbaar object).
Om te voorkomen dat er binnen het plangebied kwetsbare objecten kunnen ontstaan is in de gebruiksregels (artikel 3.5, lid g) vastgelegd, dat voor wat betreft het gebruik van de in het plangebied aanwezige bestaande en nieuw te realiseren gebouwen, ter plaatse maximaal sprake mag zijn van een beperkt kwetsbaar object. Derhalve vormt de aanwezigheid van de risicocontour geen belemmering voor het kantoor.

Transportassen

Transport over waterwegen

Het Julianakanaal, deel uitmakend van de Maascorridor, ligt op korte afstand (50 meter) van het plangebied.

Uit het Basisnet water blijkt dat voor de gehele Maascorridor een $PR10^{-6}$ risicocontour geldt van 0 meter. De $PR10^{-6}$ risicocontour reikt derhalve niet tot aan het plangebied. Het maximale invloedsgebied ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over waterwegen bedraagt 1.070 meter. Derhalve reikt het invloedsgebied van deze waterweg wel tot over de planlocatie.

Het Julianakanaal is opgenomen in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen en maakt deel uit van het Basisnet Water. In de Circulaire staat aangegeven dat over de vaarweg (zeer) brandbare vloeistoffen, toxische vloeistoffen, zeer brandbaar gas en toxisch gas wordt vervoerd. Het kanaal wordt aangeduid als een zwarte vaarweg. Dit betekent dat het kanaal alleen gebruikt wordt door binnenvaartschepen. Bij zwarte vaarwegen is ervoor gekozen om lijnen vast te stellen die vrijwel overeenkomen met de rand van de vaarweg. Deze gelden als risicolijn waar het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de vaarweg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Omdat de PR 10^{-6} niet buiten de vaarweg reikt, levert het plaatsgebonden risico geen beperkingen op voor het bestemmingsplan.

Conform de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen moet het groepsrisico bepaald worden ingevolge de cijfers uit bijlage 3. Uit het Basisnet water blijkt dat er sprake is van een groepsrisico hoger dan 0,1 x de oriëntatiewaarde wanneer de bevolkingsdichtheden hoger zijn 2.250 personen per hectare. In voorliggend plan is sprake van maximaal 50 personen op een oppervlakte van ruim 2,6 ha (19 personen per ha), waardoor niet aan deze dichtheden wordt voldaan. Een aanvullende verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Transport over spoor

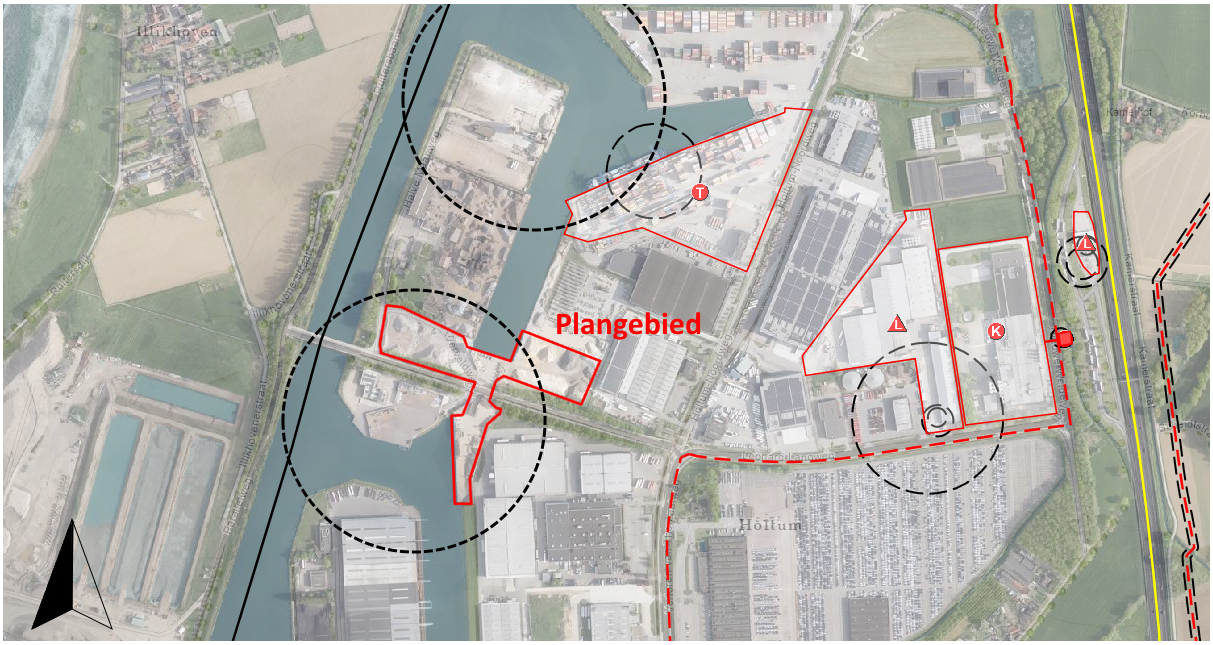
Rond het plangebied zijn geen spoorwegen opgenomen die mogelijk een belemmering vormen voor onderhavig planvoornemen.

Transport over wegen

De snelweg A2 bevindt zich ongeveer 1,0 km te oosten van het plangebied. Voor de A2 is een veiligheidszone van 17 meter opgenomen. Naast deze veiligheidszone geldt tevens een zogenaamd plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. Door het vervoer van stoffen in de categorie GF3 bedraagt het invloedsgebied van de A2 355 meter. Het plangebied bevindt zich buiten deze zones waardoor de A2 geen belemmeringen vormt voor het voornemen.

Transport-/buisleidingen

Op 175 meter van het plangebied ligt de hogedruk aardgasleiding Z-540-01 van de Nederlandse Gasunie NV. Deze aardgasleiding heeft geen PR 10-6 contour. In aansluiting op de inspraakreactie van Gasunie wordt een belemmeringenstrook van vier meter in acht genomen te worden, gemeten vanaf het hart van de buisleiding. De 1% letaliteitsgrens van deze leiding ligt op 150 meter. Doordat de afstand naar het plangebied groter is dan 150 meter, vormt de leiding geen belemmering.



Uitsnede Risicokaart met aanduiding plangebied en PR 10^{-6}-risicocontour windturne Holtum Noord

5.5.3 Conclusie externe veiligheid

Vanwege voorliggend planvoornemen is geen sprake van een onaanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid, waardoor dit aspect geen belemmeringen vormt.

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuurbescherming en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

6.1.1 Algemeen

De Nederlandse wetgeving ten aanzien van archeologische waarden is momenteel aan veranderingen onderhevig. De Monumentenwet 1988 is vanaf 1 juli 2016 deels overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2022 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van de wetgeving is om het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Op grond van deze wetten worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de bescherming van archeologische waarden.

Artikel 9.1 (overgangsrecht omgevingswet) van de Erfgoedwet zegt:

Voormalig artikel 38a: De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees: archeologische resten)

Voormalig artikel 41: De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (o.a. gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan) kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet in voldoende mate is vastgesteld.

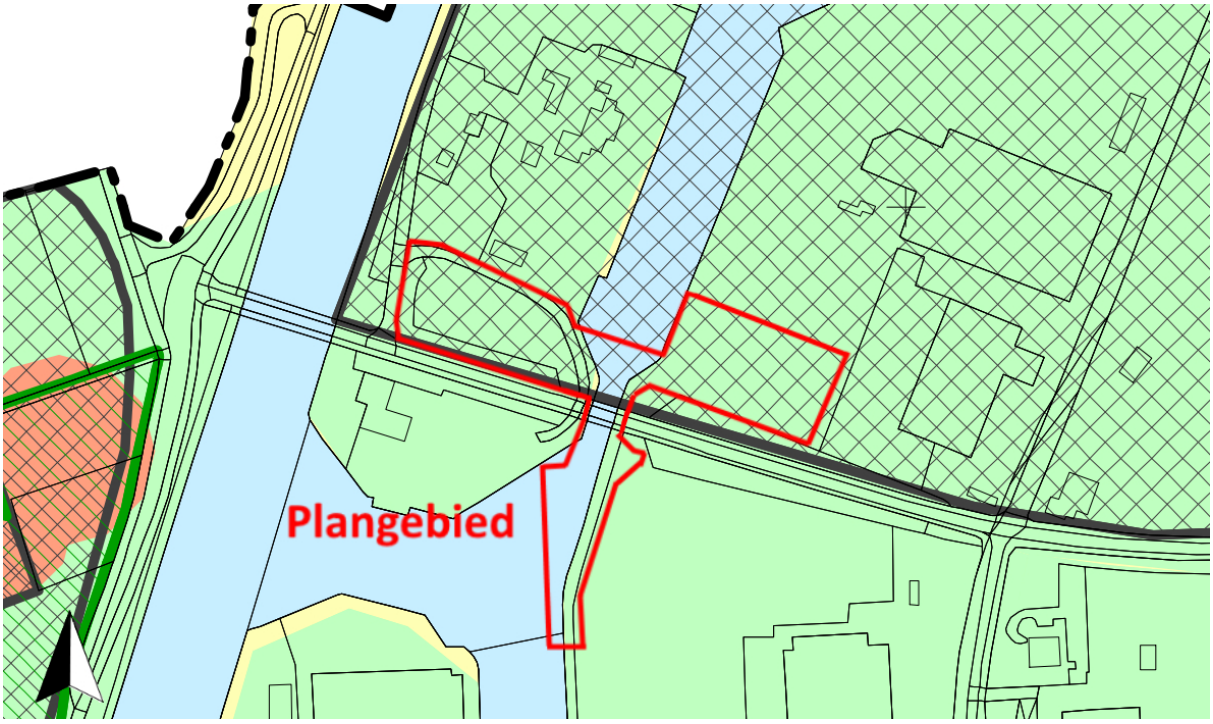
In 2012 heeft de gemeente Sittard-Geleen de “beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen” vastgesteld1. Onderdeel van deze beleidsnota is een archeologische beleidskaart, die gebaseerd is op een aantal archeologische verwachtingskaarten2. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er 7 archeologische beleidscategorieën ontstaan (zie onderstaande tabel).

Beleidscategorie	Verwachting/waarde
1	*AMK-terrein; terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd*
2	*AMK-terrein; terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde* *AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, kern Sittard* *AMK-terrein; terrein van archeologische waarde* *Zone rondom ARCHIS-waarneming/vondstmelding/vindplaats*
3	*AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen*
4	*Hoge verwachting voor droge landschapen* *Hoge verwachting voor droge landschapen, provinciaal aandachtsgebied* *Middelhoge verwachting voor droge landschappen* *Middelhoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied* *Hoge verwachting voor natte landschappen* *Hoge verwachting voor natte landschappen, Maasafzettingen* *Middelhoge verwachting voor natte landschappen* *Onbekende verwachting voor droge en natte landschappen*
5	*Lage verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied*
6	*Lage verwachting voor droge en natte landschappen*
7	*Lage verwachting voor ontgronde gebieden* *Lage verwachting voor vrijgegeven onderzoeksgebieden*

6.1.2 Archeologischeverwachtingswaarden

Volgens de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Sittard-Geleen ligt het bestemmingsplangebied in een archeologisch redelijk interessant gebied (Verhoeven en Ellenkamp, 2010). In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn vindplaatsen bekend uit de steentijd, bronstijd, de vroege- en het begin van de midden-ijzertijd, laat-Romeinse tijd en de vroege en volle middeleeuwen. Op basis van deze archeologische gegevens, in combinatie met landschappelijke en historische gegevens, geldt voor het bestemmingsplangebied een (middel) hoge verwachting. In het gebied moet met name rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nederzettingsterreinen met bijbehorende grafvelden ('droge archeologie').

Op de gemeentelijke beleidskaart is het gebied ingedeeld in beleidscategorie 4. Concreet betekent dit dat voor deze gebieden in principe een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv en de omvang van het gebied groter is dan 500 m².



Uitsnede archeologische beleidskaart met aanduiding plangebied

Het bestemmingsplangebied ligt direct aansluitend ten noorden en oosten van een plangebied waarvoor in 2018 reeds een bureau- en verkennend booronderzoek is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplangebied binnen een zone valt waar een ophoogpakket van minimaal 3 meter dik is opgebracht bij de inrichting van het haventerrein. De gemeente Sittard-Geleen heeft op basis van dit vooronderzoek besloten dat de vrijstellingsgrens voor de door RAAP onderzochte deelgebieden op een diepte van 300 cm - Mv kan geplaatst worden. Omdat het bestemmingsplangebied in de directe omgeving en op hetzelfde bedrijventerrein gelegen is, kan deze diepte vrijstellingsgrens geëxtrapoleerd worden naar het bestemmingsplangebied. De dubbelbestemming waarde-archeologie dient wel gehandhaafd te blijven. Dat wil zeggen dat toekomstige ingrepen niet groter mogen zijn dan 500 m² en niet dieper mogen gaan dan 300 cm -Mv.

6.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen twee ondergrondse leidingen, namelijk een gasleiding en een rioolleiding. Vanuit het hart van de gasleiding is een belemmeringszone van vier meter vastgesteld. Vanuit het hart van de rioolleiding is deze zone vastgesteld op twee meter. De beoogde bouwvlakken zijn voorzien buiten de belemmeringszones van beide leidingen. Tevens worden de belemmeringszones overgenomen op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Verkeersstructuur

In de bovengenoemde aanvraag revisievergunning is het aantal verkeersbewegingen vastgelegd op 252 vrachtwagenbewegingen zijn en circa 70 bestelwagenbewegingen van en naar het bedrijf. Dit is gemiddeld genomen uit wegingen die zijn gedaan in het jaar 2017. De huidige verkeersstructuur kan die bewegingen moeiteloos aan. Er vinden met onderhavig planvoornemen geen wijzigingen plaats in het aantal verkeersbewegingen.

6.3.2 Parkeren

Het verkeer naar het terrein heeft als doel het laden en lossen van bouw- en funderingsmateriaal. Voor dit verkeer zijn geen parkeerplaatsen noodzakelijk. Daarnaast vinden er binnen de bedrijfsvoering geen verdere wijzigingen plaat. Voor medewerkers en incidentele bezoekers is er in de bestaande en de nieuwe situatie voldoende parkeergelegenheid aanwezig buiten de in het plan opgenomen bouwvlakken.

6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico`s (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

6.4.2 Provinciaalbeleid

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Voorliggend planvoornemen voorziet in het toevoegen van bouwvlakken binnen onderhavig plangebied met de vigerende bestemming 'Bedrijventerrein'. Bij het toekennen van die bestemming is alrekening gehouden met de

waterbelangen in het gebied. De percieze invulling van de mogelijke gebouwen is nog niet duidelijk. Bij de verdere uitwerking van de ligging van de bebouwing wordt nader ingegaan op de opvang- en afvoer van hemelwater.

6.5 Natuurbescherming

6.5.1 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de Wet natuurbescherming. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op 850 meter gelegen 'Grensmaas'.

In de gebruiksfase vinden er geen wijzigingen in de bedrijfsvoering plaats en het aantal tranportbewegingen wijzigt niet ten opzichte van huidige bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Bij het bepalen van de stikstofemessie kan sinds 1 juli 2021 de realisatiefase (het bouwen) buiten beschouwing worden gelaten.
Gelet op de aard van voorliggende planontwikkeling kunnen negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof derhalve worden uitgesloten.

6.5.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het natuurnetwerk omvat:

- bestaande natuurgebieden (waaronder de 20 Nationale Parken);
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, het Nederlandse deel van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Onderhavige plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland en de afstand van het plangebied ten opzichte van het natuurnetwerk wijzigt niet.

6.5.3 Flora en fauna

In de Wet natuurbescherming zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geimplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Uit raadpleging van de beschikbare provinciale natuurgegevens zijn binnen of rond het plangebied geen recente waarnemingen gedaan van beschermde flora en/of fauna. Omdat het plangebied is gelegen op een bedrijventerrein en intensief wordt gebruikt, mag worden aangenomen dat ter plekke geen beschermde flora en fauna voorkomen.

6.5.4 Conclusie natuur en landschap

Het aspect natuur en landschap vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen. Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Sittard-Geleen sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is dan ook anderszins verzekerd.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een

planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan.

Tussen de gemeente Sittard-Geleen en de initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling wordt een overeenkomst gesloten waardoor eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschadeclaims voor rekening komen van initiatiefnemer.

7.3 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hechten veel waarde aan communicatie met de omgeving. In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid hebben initiatiefnemers het planvoornemen voorgelegd aan de bedrijven die direct aan onderhavig plangebied zijn gelegen. Op deze omgevingsdialoog zijn geen verdere reacties, opmerkingen en/of aanbevelingen gekomen op voorliggend plan. De stukken van de gevoerde omgevingsdialoog zijn bijgevoegd als Bijlage 1.

Hoofdstuk 8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Trierveldweg 2 te Born' van de gemeente Sittard-Geleen bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt gedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden bezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

8.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

1. Hoofdstuk 1: Inleidende regels
    - Begrippen

- Wijze van meten;

2. Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
    - Bestemmingen
    - Voorlopige bestemmingen
    - Uit te werken bestemmingen
    - Dubbelbestemmingen
3. Hoofdstuk 3: Algemene regels
    - Anti-dubbeltelregel
    - Algemene bouwregels
    - Algemene gebruiksregels
    - Algemene aanduidingsregels
    - Algemene afwijkingssregels
    - Algemene wijzigingsregels
    - Verwezelijking in de naaste toekomst
    - Algemene procedureregels
    - Overige regels
4. Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
    - Overgangsrecht
    - Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Daarbij zijn tevens de bestemmingsregels op grond van de geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Born: Holtum Noord I & II en Sluisweg e.o.' als uitgangspunt genomen.

8.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

9.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Sittard-Geleen heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
4. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken

Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.

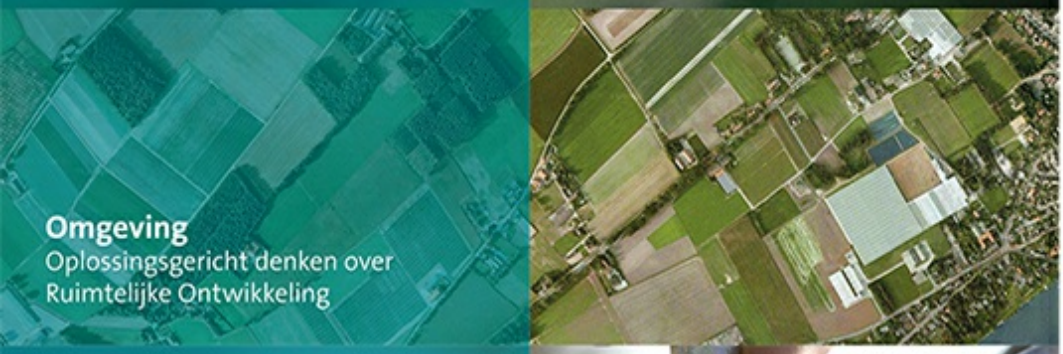
6. Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 27 juli 2023 tot en met 6 september 2023 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.



Onze missie:
U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!



Omgeving
Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



Milieu
Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



Vastgoed
Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



Agro
Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw



Bouw
Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com