



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd: Ruimte, Milieu en Mobiliteit, Projectmanagement, Vastgoed
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met portefeuillehouder van Grootheest in het PO d.d. 24-11-2014, voorgestelde aanpassingen in de nota zijn vervolgens voorgelegd en akkoord bevonden.

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Ontwerpbestemmingsplan 'Geluidwal Malberg' en overeenkomst Wienerberger NV-Gemeente Maastricht

1. Aanleiding.

Het Belgische Wienerberger N.V. exploiteert een fabriek in keramische bouwmaterialen gelegen te Veldwezelt, nabij het Albertkanaal. Het bedrijf wil een grondwal en een uitbreiding van het bedrijfsterrein van ca. 3.000 m² realiseren aan de oostzijde van de fabriek. De aanleiding hiertoe is de per 1 augustus 2015 aflopende (Vlaamse) milieuvergunning. Om de hervergunning van de bedrijfsactiviteiten en de uitbreiding mogelijk te maken, moet worden voldaan aan een aantal eisen, die zijn vastgelegd in een MER. Eén van deze eisen is de aanleg van een geluidwal. De beoogde wal wordt deels gerealiseerd op Maastrichts grondgebied en deels op het huidige bedrijfsterrein van de fabriek. Vanwege dit ruimtebeslag op het huidige terrein wil het bedrijf een uitbreiding van het terrein realiseren ten behoeve van een nieuwe opslagvoorziening voor grondstoffen.

De gronden waarop het Nederlandse gedeelte van de grondwal en de uitbreiding van het bedrijfsterrein wordt gerealiseerd, zijn planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Malberg-Oud Caberg'. De realisatie is binnen de vigerende planologisch-juridische kaders niet mogelijk. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Wienerberger is met de gemeente Maastricht in overleg getreden over de noodzakelijke bestemmingsplanherziening (wijziging van agrarisch naar bedrijfsterrein en groen) en de (door de gemeente zeer gewenste) realisatie van de grondwal. Deze nieuw te vormen grondwal maakt deel uit van het inrichtingsplan Zouwdal, en zal de geluid-, licht- en stofhinder voor de bewoners in de wijk Malberg beperken en de steenfabriek landschappelijk beter inpasbaar maken.

Voor de bovengeschetste gewenste ontwikkeling is een overeenkomst opgesteld waarin de afspraken tussen gemeente en Wienerberger worden vastgelegd. Er is geen sprake van een bouwplan op Nederlands grondgebied als bedoeld in de Wet op de ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening, zodat geen aanvullend kostenverhaal vanwege de bestemmingsplanherziening naast de verschuldigde leges aan de orde is. De overeenkomst is dus geen anterieure overeenkomst en bevat met name inspanningsverplichtingen voor de percelen op Maastrichts grondgebied waarop Nederlands recht van toepassing is.



De overeenkomst en het bestemmingsplan voor de realisatie van de grondwal en uitbreiding van het bedrijfsterrein op Nederlands grondgebied liggen thans voor.

2. Relatie met bestaand beleid.

Het plan voor de grondwal en de uitbreiding van het bedrijfsterrein past binnen de ruimtelijke thema's zoals benoemd in de Structuurvisie en binnen het sectoraal gemeentelijk beleid. Kortheidshalve zij verwezen naar hoofdstuk 2 van de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.

Het plan past tevens binnen het in 2007 door de raad vastgestelde grensoverschrijdend gebiedsgericht strategisch plan Albertknoop en het daaruit voortvloeiende Inrichtingsplan Albertknoop 2012.

Tot slot draagt het plan bij aan de doelstellingen van het BOP Malberg. Er is er sprake van een verbetering van de leefomgeving door afname van geluid-, stof- en lichtoverlast voor de direct omwonenden in de omgeving van de Kurasruwe. Daarnaast wordt er voor de ontwikkeling van de nieuwbouw van het plangebied Musketruwe (fase 2) een bestaande milieubelemmering weggenomen voor wat betreft de geluidsbelasting op de kop van deze lokatie.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Voorziene ontwikkeling Geluidwal en uitbreiding bedrijfsterrein voor opslag

Onderhavig plan voorziet zoals gezegd enerzijds in de ontwikkeling van een geluidwal aan de oostzijde van het bedrijfsterrein van Wienerberger N.V.. De nieuwe geluidwal betreft een aarden wal met een maximale hoogte van 8 meter boven maaiveld. Hiertoe is een landschapsplan opgesteld, opgenomen als bijlage 2 bij het bestemmingsplan. Aan de oostflank van het bedrijfsterrein vindt een uitbreiding plaats van opslaglocatie. Deze opslaglocatie wordt gebruikt voor de opslag van grondstoffen en heeft een oppervlakte van circa 3.000 m².

De voorziene ontwikkeling vloeit voort uit het project Albertknoop. Op 4 november jongstleden bent u geïnformeerd over de voortgang van het project Albertknoop via de collegenota "Ontwikkelingen plangebied Albertknoop (Lanakerveld), nr. 2014.41209. Hierin is aangegeven dat in overleg met de andere Albertknooppartners (gemeente Lanaken en de beide provincies Limburg), het Inrichtingsplan Albertknoop 2012 is opgesteld. Het is de bedoeling dat de totale (groene) inrichting van het Zouwdal natuurversterkend gaat werken, onder meer door het onderling verbinden van ecologische zones. Met het IP Albertknoop 2012 als basis wordt middels deelprojecten, elk met een specifiek belang, in een eigen tempo en via afzonderlijke procedures, aan de daadwerkelijke invulling gewerkt. De afspraken zijn vastgelegd in de zogenaamde Engagementsverklaring die, conform besluit door uw college, op 26 november 2014 door wethouder Van Grootheest namens de gemeente getekend is. De realisatie van de grondwal rondom de steenfabriek Wienerberger vormt fase 1 van het inrichtingsplan. Hiermee wordt voortvarend een start gemaakt met de gewenste ontwikkeling voor het Zouwdal.

De herinrichting van het Zouwdal raakt tevens de herontwikkeling in het kader van het BOP Malberg. De grondwal zal zowel visueel als akoestisch, als voor stofhinder, een afschermdende werking hebben voor de wijk Malberg. Met name voor de direct omwonenden van de steenfabriek, o.a. de bewoners van de Kurasruwe te Malberg betekent dit een verbetering van de woon-/leefomgeving.

Overeenkomst



Voor de bovengeschetste gewenste ontwikkeling is een overeenkomst opgesteld. Er is geen sprake van een bouwplan op Nederlands grondgebied als bedoeld in de Wet op de ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening, zodat geen aanvullend kostenverhaal vanwege de bestemmingsplanherziening naast de verschuldigde leges aan de orde is. De overeenkomst is dus geen anterieure overeenkomst en bevat verder met name inspanningsverplichtingen voor Wienerberger voor de percelen op Maastrichts grondgebied waarop Nederlands recht van toepassing is.

Wienerberger neemt de volgende hoofdverplichtingen op zich: (1) het opstellen van een ontwerp-bestemmingsplan inclusief de daarvoor noodzakelijke onderzoeken; (2) Wienerberger spant zich in om de geluidshinder vanwege de activiteiten in en rond de steenfabriek zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken, zoals omschreven in de MER en onderliggende geluidsrapportages en met inachtneming van wettelijke Vlaamse eisen. Daarnaast neemt Wienerberger de inspanningsverplichting op zich om geluidspieken met name gedurende de nachtperiode op de meetpunten 1-4 (nabij de Kurasruwe) zoveel als mogelijk te voorkomen. De inspanningsverplichting zoals opgenomen in de overeenkomst tussen Wienerberger en de gemeente biedt voldoende zekerheid vanwege de verplichting van het bedrijf om te voldoen aan de Vlaamse MER en (Belgische) wettelijke eisen die gesteld worden voor de hervergunning van de bedrijfsactiviteiten; (3) De aarden wal wordt door Wienerberger gerealiseerd en beplant/ingericht conform het plan dat door beide partijen op hoofdlijnen is goedgekeurd en dat als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd.

De hoofdverplichtingen van de gemeente zijn: (1) De gemeente zal het in opdracht van Wienerberger opgestelde bestemmingsplan in procedure brengen (Wienerberger betaalt daarvoor conform de legesverordening); (2) De gemeente levert als wederprestatie voor de verplichtingen die Wienerberger op zich neemt zoals vastgelegd in deze overeenkomst, aan Wienerberger het perceel gemeente Maastricht sectie N nummer 5 groot 2550 vierkante-meter zoals weergegeven op de kaart (bijlage 4 van de overeenkomst). Het perceel is pachtvrij gemaakt, en heeft een verklaring, dat het geschikt is voor gebruik voor de beoogde functie, in hoofdzaak agrarisch en voor een ondergeschikt deel grondwal. Wienerberger betaalt geen aanvullende koopsom, wel de notariskosten en overdrachtsbelasting. De waarde in het economisch verkeer van perceel gemeente Maastricht sectie N nummer 5 bedraagt € 12.750,-; deze kosten worden gedekt uit het budget Albertknoop. Een onafhankelijke taxatie van perceel N5 wordt niet noodzakelijk geacht omdat de agrarische bestemming van het perceel in hoofdzaak agrarisch blijft, en voor een beperkt deel wordt ingezet voor de realisatie van de grondwal. Als het plan niet wordt gerealiseerd, dan vindt een retro-levering plaats aan de gemeente Maastricht op kosten van Wienerberger.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

Voor de landschappelijke inrichting van de grondwal is uitgegaan van het landschapsplan voor het gehele Zouwdal, dat in het kader van het project Albertknoop is opgesteld met instemming van alle betrokken partijen (gemeentes Maastricht en Lanaken en beide provincies Limburg). In dit plan is nadrukkelijk gelet op een optimale ecologische inrichting van het Zouwdal, dat een belangrijke functie heeft als corridor voor flora en fauna. De wal is landschappelijk goed ingepast en wordt beplant met streekeigen soorten.

De grondwal zal voor de nabij gelegen woningen in Malberg (Kurasruwe en omgeving) een positief effect hebben op de gezondheid voor wat betreft geluid-, stof- en lichthinder. Door medewerking te verlenen aan het voorstel van het Belgische bedrijf, kan de overlast die door omwonenden al vaker gemeld is bij de gemeente Maastricht, nu beperkt worden. Eerder was dit via het Nederlands



publiekrechtelijke spoor niet mogelijk, vanwege de ligging van het bedrijf in België.

5. Personeel & Organisatie.

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor P&O.

6. Informatie en automatisering.

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor I&A, d.w.z er zijn géén gevolgen voor de informatiehuishouding, de bestaande soft- of hardware in onze organisatie, de bestaande bedrijfsprocessen of de huidige ICT infrastructuur.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Niet van toepassing.

8. Beheersparagraaf IBOR.

Na aankoop van percelen van derden door Wienerberger en de overdracht van perceel N5 komt de grondwal volledig op eigendom van Wienerberger te liggen. In de overeenkomst is vastgelegd dat Wienerberger na realisatie de wal dusdanig zal onderhouden dat de functie en landschappelijke inrichting behouden blijven en deze wal met alle beplanting geen gevaar of hinder oplevert voor de aangrenzende percelen. Er is dus geen sprake van beheer door de gemeente Maastricht.

9. Financiën

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de vorm van een anterieure overeenkomst en/of het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Onderhavig plan wordt niet gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan (de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen). Derhalve dient voor dit plan geen kostenverhaal door middel van een (anterieure) exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.

Wel wordt een overeenkomst gesloten met Wienerberger zoals reeds aangegeven onder bovenstaand punt 3. Hierin is onder meer opgenomen dat de gemeente als wederprestatie voor de verplichtingen die Wienerberger op zich neemt het perceel N5 levert aan Wienerberger. Wienerberger zal instaan voor de notariskosten en overdrachtsbelasting. De waarde in het economische verkeer van dit perceel (€ 12.750,-) worden gedekt uit het budget Projecten/ Gebiedsontwikkeling Albertknoop (570102018).

De kosten t.b.v. het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan, inclusief alle onderliggende onderzoeken, alsmede de legeskosten t.b.v. de noodzakelijke planologische procedures, worden



gedragen door Wienerberger. Dit geldt ook voor de aankoop voor benodigde gronden van derden door Wienerberger, en de realisatie en inrichting van de grondwal.

10. Voorstel

1. De overeenkomst Wienerberger NV-gemeente Maastricht inclusief de verkoop en levering van "perceel N5" aan te gaan;
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Geluidwal Malberg' te accorderen en vrij te geven voor terinzagelegging;
3. de portefeuillehouder te machtigen voor het accorderen van ambtshalve, redactionele wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

11. Vervolg / Planning

Planning is om het ontwerp-bestemmingsplan vanaf 22 december 6 weken ter inzage te leggen. Gedurende deze termijn kan eenieder zijn zienswijze schriftelijk en mondeling indienen. Na behandeling van mogelijke zienswijzen zal het bestemmingsplan voor vaststelling worden voorgelegd aan de raad in maart/april 2015.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Uitgaande van een positief verloop van de planologische procedures, inclusief omgevingsvergunning, start de aanleg van de grondwal naar verwachting in de tweede helft 2015. Vanwege de benodigde doorlooptijd (aanvoer grond, aanleg profiel dam, inklinking, beplanting) wordt de realisatie en inrichting van de wal uiterlijk binnen 3 jaar na verkrijgen van de vergunning afgerond.