

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Kelpen-Oler

Gemeente Leudal

Vastgesteld – toelichting – regels - verbeelding

t_NL.IMRO.1640.BP12BtKelpenOler-VG0#



Bestemmingsplan Bedrijventerrein Kelpen-Oler

Gemeente Leudal

Vastgesteld

t_NL.IMRO.1640.BP12BtKelpenOler-VG02

Identificatienummer:	NL.IMRO.1640.BP12BtKelpenOler-VG02
Rapportnummer BRO:	211x04974
Datum:	5 februari 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. Hen Kanders
Projectteam BRO:	Dhr. drs. Frank Janssen en dhr. drs. Bas Zonnenberg
Voorontwerp:	25 september 2012
Ontwerp:	25 oktober 2012
Vaststelling:	5 februari 2013
Trefwoorden:	Actualisering, bestemmingsplannen, bedrijventerrein Kelpen-Oler, Ellerweg, Kelperheide, Kelpen-Oler, gemeente Leudal
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 2
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van de actualisering van het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen Kelperheide en Ellerweg in Kelpen-Oler, in de gemeente Leudal.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Situering plangebied	4
1.3 Geldende plannen	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.2 Provinciaal beleid	11
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	11
2.2.2 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg	15
2.2.3 Programma Werklocaties	16
2.2.4 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	20
2.3 Regionaal beleid	21
2.3.1 Regiovisie 2008 – 2028: Het oog van Midden-Limburg	21
2.4 Gemeentelijk beleid	22
2.4.1 Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal'	22
2.4.2 Structuurvisie Leudal - regie op de toekomst	23
2.4.3 Welstandsnota 'Leudal'	25
2.4.4 Kaderplan bestemmingsplannen bedrijventerreinen Leudal	27
2.4.5 Handboek Ruimtelijke Plannen Leudal	29
3. INVENTARISATIE	31
3.1 Functionele aspecten	31
3.1.1 Wonen	31
3.1.2 Bedrijvigheid	32
3.1.3 Voorzieningen en recreatie	34
3.1.4 Groen, water en natuur	35
3.1.5 Verkeer, openbaar vervoer en parkeren	36
3.1.6 Cultuurhistorie en Monumenten	38
3.2 Onderzoeksaspecten	38
3.2.1 Bodem	38
3.2.2 Waterhuishouding	38
3.2.3 Milieuzonering	45
3.2.4 Luchtkwaliteit	45

3.2.5 Externe veiligheid	46
3.2.6 Geluidshinder	49
3.2.7 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen	50
3.2.8 Flora & Fauna	50
3.2.9 Archeologie	51
4. JURIDISCHE ASPECTEN	55
4.1 Planonderdelen	55
4.2 Opzet planregels	56
4.2.1 Inleidende regels	56
4.2.2 Bestemmingsregels	57
4.2.3 Algemene regels	59
4.2.4 Overgangs- en slotregels	59
5. HAALBAARHEID	61
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	61
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
5.3 Procedure	62
6 HANDHAVING	63
7 COMMUNICATIE	65
BIJLAGEN	
1. Eindverslag inspraak en vooroverleg	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De gemeente Leudal is voornemens om de bestaande bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen te actualiseren. Een belangrijke reden hiervoor is de inwerking-treding van de Wet ruimtelijke ordening, waarin wordt voorgeschreven dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. De meeste vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied zijn ouder dan 10 jaar.

Om een aantal redenen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk en kan niet worden volstaan met bijvoorbeeld alleen een aanpassing van de regels:

- in de plangebieden gelden in veel gevallen meerdere, oude bestemmings- of wijzigingsplannen dan wel partiële herzieningen. Daarnaast zijn er diverse artikel 19 WRO-procedures gevoerd in het gebied welke niet zijn gevolgd door planherzieningen. Door deze verschillende planvormen ontbeert op dit moment duidelijkheid en overzichtelijkheid en laat de hanteerbaarheid te wensen over;
- op grond van het bepaalde in artikel 3.1, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Leudal in principe verplicht om bestemmingsplannen tenminste éénmaal in de tien jaar te herzien als men leges wil blijven vorderen. Voor de meeste bestemmingsplannen geldt dat deze tienjaarstermijn verlopen is;
- als gevolg van de wijzigingen in de bouwregelgeving bestaat er behoefte aan aanpassing en modernisering van de planregels. De nieuwe planregels dienen goed hanteerbaar, inzichtelijk, toegankelijk en bij voorkeur uniform voor de hele gemeente te zijn;
- de in de loop der tijd gerealiseerde veranderingen in de bebouwing dienen planologisch te worden geregeld;
- herziening is verder nodig in verband met nieuwe inzichten met betrekking tot de inrichting van bestemmingsplannen en de toegenomen milieuzorg.

Doel van de herzieningsoperatie is om op termijn te beschikken over actuele bestemmingsplannen, waarin:

- het huidig gebruik van gronden en opstallen zo goed mogelijk positief wordt bestemd;
- een aantal ontwikkelingsmogelijkheden wordt afgebakend;
- een juridisch systeem wordt gekozen, dat past in deze tijd;
- passende zorg wordt gegeven aan milieucomponenten;
- beschikt kan worden over digitale plankaarten, conform IMRO-model, waardoor deze plannen ook digitaal kunnen worden geraadpleegd.

Door middel van het nieuwe bestemmingsplan in het kader van de genoemde herzieningsoperatie voor het bedrijventerrein Kelpen-Oler, wordt in een actueel planologisch-juridisch regime voorzien voor het betreffende bedrijventerrein.

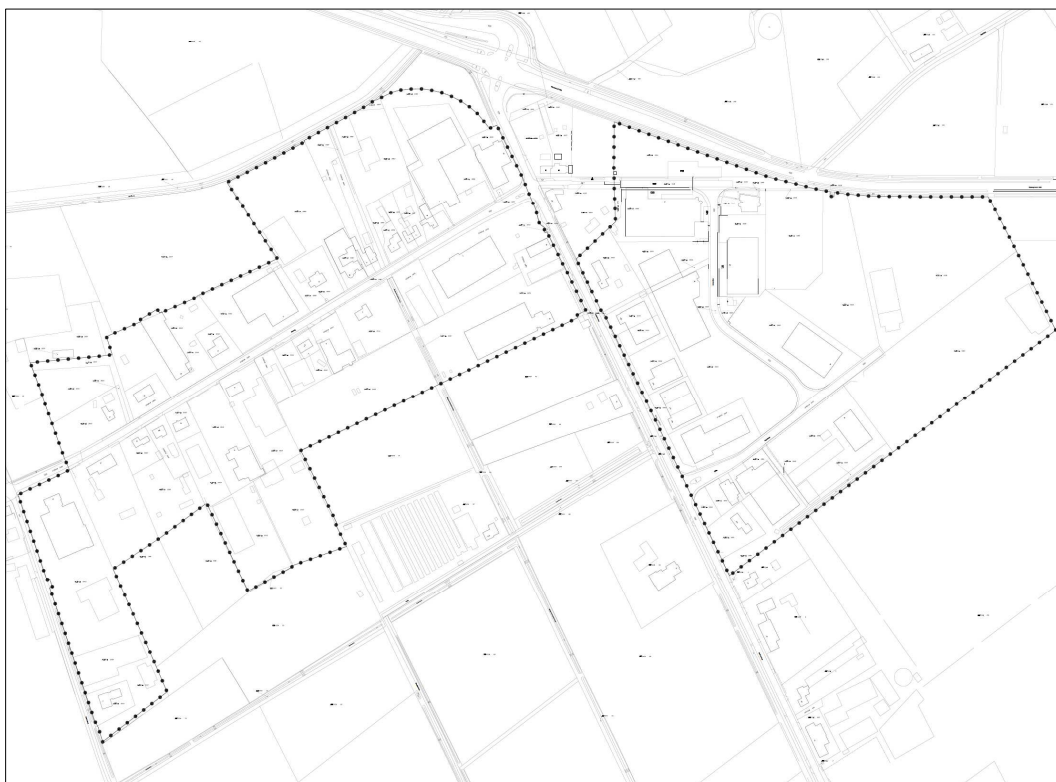
Het bedrijventerrein Kelpen-Oler bestaat uit de bedrijventerreinen Kelperheide en Ellerweg. In deze toelichting wordt over het algemeen gesproken over het bedrijventerrein Kelpen-Oler. Waar nodig wordt echter wel nog een onderscheid gemaakt tussen de afzonderlijke bedrijventerreinen Ellerweg en Kelperheide.

1.2 Situering plangebied

Het bedrijventerrein Kelpen-Oler is gelegen in het westen van de gemeente Leudal, ten noorden van de kern Kelpen-Oler, in de hoek tussen de N280 en de A2 met parallel daaraan het kanaal Wessem-Nederweert. Rondom het bedrijventerrein Kelpen-Oler zijn voornamelijk agrarische percelen gelegen en tevens zijn ten noorden van bedrijventerrein Kelperheide en ten westen van bedrijventerrein Ellerweg enkele bospercelen gelegen.



Afbeelding 1. Luchtfoto plangebied en directe omgeving.



Afbeelding 3. Plangrens op kadastrale ondergrond.

1.3 Geldende plannen

In de onderstaande tabel zijn de voor het plangebied van toepassing zijnde bestemmingsplannen opgenomen.

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Algemeen bestemmingsplan	15-04-1980	20-10-1981
Algemeen Bestemmingsplan Grathem - Uitsnede industrieweg Ellerweg -	15-04-1980	20-10-1981
Partiële herziening - Algemeen Bestemmingsplan Grathem	23-05- 1989	09-01-1990
Bedrijventerrein Kelpen-Oler	22-02-1994	23-06-1994
Bedrijventerrein Kelpen-Oler, partiële herziening groenafvalverwerkingsbedrijf	27-02-1996	28-05-1996
Bedrijventerrein Kelpen-Oler – Drukkerij Bongers,	14-02-2006	16-05-2006
Bedrijventerrein Kelpen-Oler –oost	14-02-2006	23-05-2006

Tabel 1. Geldende bestemmingsplannen.

1.4 Leeswijzer

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een terreinverkenning en inventarisatie van het bedrijventerrein Kelpen-Oler plaatsgevonden. Daarnaast is het relevante beleid geanalyseerd. Deze inventarisatie staat aan de basis van deze toelichting.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in [hoofdstuk 2](#). Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft er in eerste instantie een terreinverkenning en inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van de inventarisatiegegevens is het plangebied in [hoofdstuk 3](#) beschreven onder meer aan de hand van functionele en ruimtelijke aspecten en wordt tevens ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader komt naar voren in [hoofdstuk 4](#). In [hoofdstuk 5](#) wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan. In [hoofdstuk 6](#) is aangegeven hoe wordt gehandhaafd op dit plan. Tot slot volgt in [hoofdstuk 7](#) een beschrijving van de gevoerde communicatie.

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Het rijksbeleid zal onder andere worden besproken aan de hand van het overkoepelend stuk, de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR). Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg', eveneens een overkoepelend beleidsstuk en de 'POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'. In het kader van het regionale beleid wordt ingegaan op de 'Regiovisie 2008 – 2028: Het oog van Midden-Limburg'. Voor wat betreft het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de 'Strategische Overallvisie 2020, Leven in Leudal', de gemeentelijke structuurvisie en de welstandsnota.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige geldt dat er geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding zijn.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, hebben de bovenstaande nationale ruimtelijke belangen geen directe consequenties voor het plangebied.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

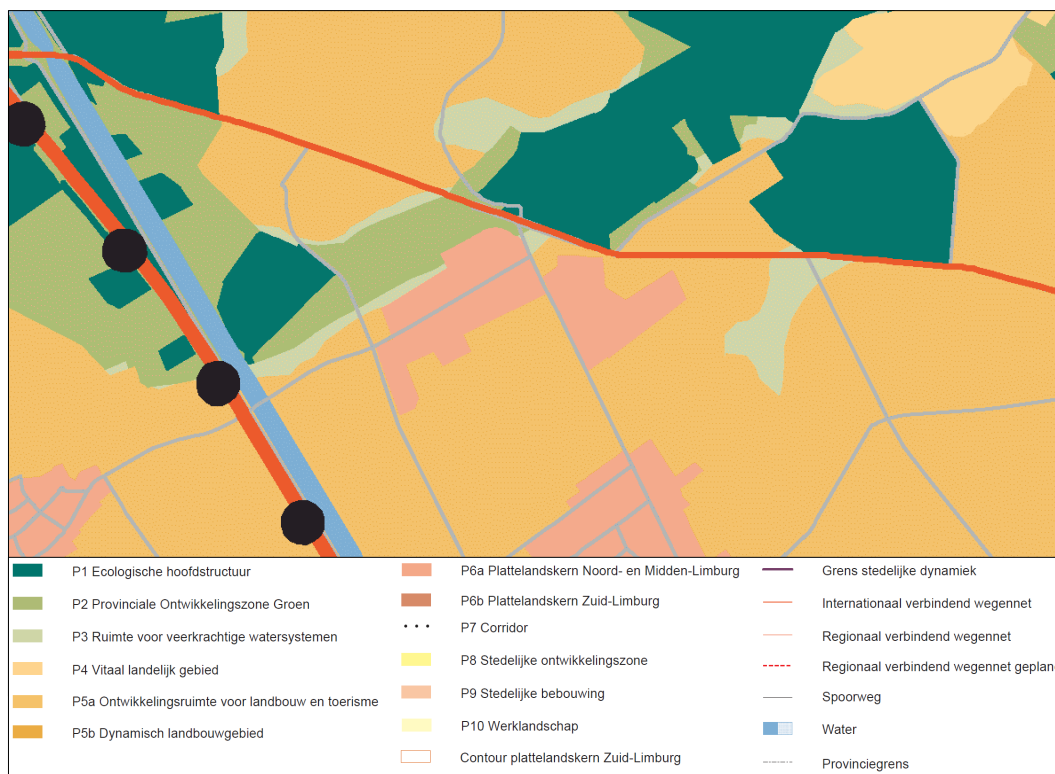
Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. De jaren daarna is het POL2006 diverse malen geactualiseerd. Het POL2006 is een streekplan, provinciaal waterhuishoudingplan, provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.

Perspectieven

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. Het plangebied behoort grotendeels tot perspectief 6a 'Plattelandskern Noord- en Midden Limburg'. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevol-

king. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.



Afbeelding 4. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven' voor het plangebied en omgeving.

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds door te werken met contouren rondom de plattelandskernen.

Een klein deel van het plangebied is gelegen binnen perspectief 5a 'Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme'. Het betreft hier het noordoostelijke deel van het bedrijventerrein Kelperheide. Perspectief 5a omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord- en Midden-Limburg, waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Het gebied is echter reeds voor bedrijvigheid in gebruik.

Kaart bedrijventerreinen

De kaart 'bedrijventerreinen' van het POL 2006 geeft de fysieke ligging weer van alle Limburgse bedrijventerreinen op basis van de provinciale geografische databank REBIS (Regionaal Economisch Bedrijventerreinen Informatie-Systeem). Op de kaart 'Bedrijventerreinen', behorende tot het POL2006, is het plangebied aangewezen als 'bedrijventerreinlocatie'.

Werklocaties

Voor de bedrijventerreinenstrategie is er door de provincie Limburg een knip aangebracht tussen POL (hoofdpijnen strategie, rolopvatting, planningsmethodiek) en een Programma werklocaties. Het Programma werklocaties is flexibel, actualisering kan beperkt blijven tot regio's of segmenten waar nodig. Het beleid voor bedrijventerreinen en voor dienstenlocaties is geïntegreerd tot één beleid voor werklocaties. Naast bedrijventerreinen en stedelijke dienstenterreinen (kantoren en detailhandel) geeft dat aandacht aan campussen en bedrijvigheid in binnensteden en woonmilieus. Er wordt ingespeeld op de behoefte aan bedrijfshuisvesting passend bij de veranderende economie en aansluitend op Versnellingsagenda Economie.

De provincie Limburg wil zorg dragen voor voldoende ruimte om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren en om de komst van nieuwe bedrijven naar Limburg mogelijk te maken. De beschikbaarheid van werklocaties vormt een belangrijk element in het Limburgs vestigingsklimaat. Deze werklocaties moeten in kwaliteit aansluiten bij de wensen van het bedrijfsleven. De ambitie van de provincie is om een excellent vestigingsklimaat te realiseren in Limburg, gericht op de ontwikkeling en versterking van een aantal clusters van bedrijvigheid. Per cluster varieert de ruimtelijke impact. De provincie wil een grote variatie aan vestigingsmilieus bieden, uiteenlopend van grote logistiek-industriële terreinen tot campussen en van kantoorlocaties tot woonwijken die fungeren als broedplaats voor nieuwe bedrijfjes. Hierbij wordt gestreefd naar een zo zorgvuldig mogelijk ruimtegebruik en zo min mogelijk aantasting van het landschap, zodat sprake is van een duurzaam bedrijventerreinbeleid dat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van Limburg.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de vertaling naar concrete locaties en de ontwikkeling en inrichting van deze werklocaties. Bij duurzame inrichting en beheer van de bestaande voorraad aan werklocaties en optimaal gebruik van restruimte stelt de provincie kwaliteit centraal.

Nieuwe werklocaties staat de provincie alleen voor wanneer nodig. Zij maakt daarvoor inschattingen van de benodigde kwaliteit en kwantiteit, die richtinggevend zijn voor onder andere gemeenten.

Gemeenten moeten restcapaciteit op lokale bedrijventerreinen alleen gebruiken voor uitbreiding van bestaande bedrijven en voor verplaatsers en starters vanuit de eigen gemeente en daarbij voorkomen dat lokale bedrijventerreinen een grootscha-

lig stedelijk karakter krijgen. Zo nodig mogen gemeenten een bestaand terrein uitbreiden voor reeds lokaal gevestigde bedrijven.

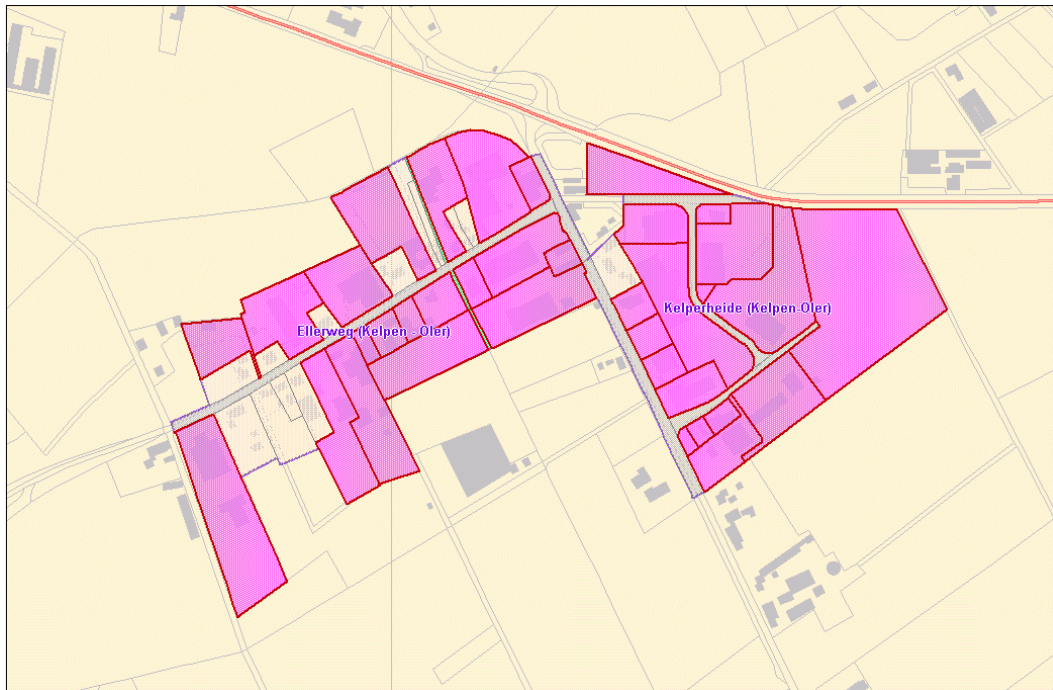
In het provinciaal beleid wordt verder gestreefd naar werklocaties met kwaliteit. Dit betekent dat er voldoende aandacht dient te zijn voor zorgvuldig ruimtegebruik, optimaal gebruik en beheer van water, energie, grondstoffen en afval, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid en parkeren.

In het POL2006 worden, naast gemengde woon- en werkmilieus, een aantal categorieën specifieke werkmilieus onderscheiden. In de onderstaande tabel wordt een koppeling genoemd tussen deze typen werklocaties en de in de praktijk nog veel gehanteerde segmenten van bedrijvigheid. Het is toegespitst op specifieke werkmilieus (bedrijven- en dienstenterreinen), maar gaat ook in op gemengde woon-werkmilieus als binnensteden en woongebieden.

Het beleid is gericht op het bieden van voldoende en gevarieerde vestigingsruimte voor bedrijven om zo een bijdrage te leveren aan het stimuleren en verankeren van de Limburgse economie. Het accent ligt daarbij op de stadsregio's met hun stedelijke dynamiek.

Categorie werklocatie	Segmenten
stedelijke bedrijventerreinen	modern gemengd (MG) en bedrijvenpark (BP)
stedelijke dienstenterreinen	grootschalige detailhandel, grootschalige eigenstandige kantoren en stedelijke recreatieve voorzieningen
logistiek-industriële terreinen (w.o. functiespecifieke terreinen)	gemengd plus (G+) en transport en Distributie (TD)
regionaal verzorgende terreinen	modern gemengd (MG)
lokale terreinen	modern gemengd (MG)
overige terreinen	divers

Tabel 2. Segmentering bedrijventerreinen



Afbeelding 5. Bedrijventerreinen Ellerweg en Kelperheide met kavelindeling volgens de bedrijvenmonitor REBIS.

Volgens het 'Ruimtelijk Economisch Bedrijventerreinen Informatie Systeem' (REBIS) worden de bedrijventerreinen Ellerweg en Kelperheide aangeduid als 'bedrijventerrein landelijk gebied'. Deze lokale bedrijventerreinen bieden ruimte aan lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Ze kunnen tevens plaats bieden aan bepaalde winkelvoorzieningen die in de bebouwde kom van de betreffende plattelandskern niet meer goed passen.

Lokale bedrijventerreinen vallen onder het segment 'modern gemengd'. Dit zijn terreinen voor kleinschalige en middelgrote bedrijven, waarbij de nadruk ligt op functionaliteit, terwijl voor bedrijvenparken het accent ligt op een hoogwaardige verschijningsvorm.

2.2.2 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg

Detailhandel

De Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg vormt het kader voor wat betreft het detailhandelsbeleid. In de Handreiking is aangegeven dat detailhandelsfuncties in principe niet zijn toegestaan op bedrijventerreinen. Bestaande rechten worden gerespecteerd.

Op alle bedrijventerreinen is ondergeschikte verkoop inherent aan de betreffende activiteit toegestaan, bijvoorbeeld van ter plekke vervaardigde producten.

Volgens de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling' geldt voor het landelijk gebied dat winkels die niet ruimtelijk inpasbaar zijn binnen de bestaande bebouwde kom, in bepaalde gevallen terecht kunnen op een lokaal bedrijventerrein in de betreffende kern. Het gaat om detailhandelsvestigingen behorend tot een van de volgende branches:

- grove bouwmaterialen;
- landbouwmachines;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen (mits ze voldoen aan het Bevi);
- handel in 2e hands auto's.

Tevens kan het gaan om verplaatsing van reeds lokaal gevestigde autobedrijven, bouw- en tuincentra en boerenbondwinkels.

Kantoren

Ten aanzien van kantoren stelt de Handreiking dat vestiging van eigenstandige kantoren op bedrijventerreinen niet is toegestaan. Ondersteunende kantoofaciliteiten direct gekoppeld aan productie-, handels, distributie- en vervoersbedrijven zijn wel toegestaan mits het aandeel kantooractiviteiten niet de overhand heeft. De richtlijn is dat het bruto kantoorvloeroppervlak maximaal 30% mag bedragen.

Vornoemde uitgangspunten zijn ook van toepassing op de bedrijventerreinen El-lerweg en Kelperheide, welke worden aangemerkt als lokale bedrijventerreinen in het landelijk gebied.

Restcapaciteit en kavelmaat

In de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling wordt verder aangegeven dat er zorgvuldig omgegaan moet worden met de restcapaciteit op lokale bedrijventerreinen. Deze moet alleen worden gebruikt voor uitbreiding van bestaande bedrijven en voor verplaatsters en starters vanuit de eigen gemeente. Door het vastleggen van een maximale kavelmaat in bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijfskavels wordt tegengegaan dat lokale bedrijventerreinen een grootschalig, stedelijk karakter krijgen. Als richtlijn voor nieuwe bedrijfskavels gaat de provincie uit van een maximum kavelmaat van 5.000 m².

2.2.3 Programma Werklocaties

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte aangegeven dat de zorg voor een marktgericht aanbod aan werklocaties ligt bij provincies en gemeenten. In het POL 2006 geeft de provincie de kaders hiervoor aan: ambitie, rolverdeling, uitgangspunten en aanpak. De feitelijke planningsopgave, die zowel de herstructurering van bestaande locaties en de ontwikkeling van nieuwe locaties kan omvatten, is per regio bepaald, in samspraak met gemeenten en vastgelegd in het Programma Werklocaties.

De juridische status van het programma is een beleidsregel. Het vormt het kader voor de beoordeling van initiatieven door Gedeputeerde Staten voor de ontwikkeling van nieuwe terreinen en de herstructurering van bestaande terreinen.

Algemene uitgangspunten

Uitgangspunten bij de (her)ontwikkeling van terreinen:

- zorg voor een marktgericht aanbod met een accent op de in het POL genoemde perspectiefvolle clusters en sectoren;
- bij het zoeken naar ruimte wordt gewerkt met de SER-ladder;
- ruimtelijke concentratie van nieuwe terreinen;
- er komen geen nieuwe terreinen in het landelijk gebied;
- specifieke dienstenterreinen (terreinen voor kantoorgebruikers, grootschalige winkel-, leisure-, onderwijs-, of zorgvoorzieningen of een combinatie van genoemde functies);
- mobiliteitsaspecten moeten vroegtijdig bij de ontwikkeling en locatiekeuze van werklocaties worden betrokken;
- zorgvuldig ruimtegebruik wordt niet afgedwongen, maar wel sterk en actief door de gemeenten gestimuleerd.

Uitgangspunten bij de uitgifte van terreinen:

- bedrijfswoningen worden niet toegestaan;
- lage hindercategorieën (categorie 1 en 2) worden niet toegestaan m.u.v. bedrijven die:
 - Een sterke verkeersaantrekkende werking hebben (zijnde niet detailhandel);
 - Veel ruimte vragen (grootschalig) en daardoor moeilijk inpasbaar zijn;
- detailhandel en solitaire kantoren worden niet toegestaan op bedrijventerreinen;
- grenzen aan de hoeveelheid kantoorvloeroppervlak;
- zorgvuldig ruimtegebruik betekent ook dat er geen reserveruimte aan bedrijven wordt verkocht;
- strikt hanteren van door de provincie vastgestelde reserverings- en optietermijnen.

Herstructurering

Van de bruto ruim 1100 ha aan werklocaties in Midden-Limburg is ruim 60% van voldoende functionele kwaliteit. Van de overige kleine 40% zijn echter voor de drie grootste terreinen (Zevenellen, Willem-Alexander en Roerstreek-Noord; gezamenlijk zo'n 330 ha) herstructureringsplannen in uitvoering. Indien die plannen gereed zijn, rest nog slechts een kleine 10% die van onvoldoende kwaliteit is. Veelal betreft het zeer kleine terreinen (8) tussen de 1 en 7 ha netto, waarvan voor een deel transformatie eerder een optie is dan een opknopbeurt.

De werklocaties van enige substantiële omvang die dan nog resteren en voor (beperkte) herstructurering in aanmerking komen, zijn:

- de gekoppelde terreinen Ellerweg & Kelperheide (26 ha) – gemeente Leudal;
- de terreinen Wolfskoul (19 ha) en Dieterderweg (21 ha) – gemeente Echt-Susteren.

Hoewel de beide bedrijventerreinen binnen het plangebied worden genoemd als werklocaties die voor herstructurering in aanmerking komen, geldt dat het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Kelpen-Oler een conserverend bestemmingsplan betreft. Er worden in het bestemmingsplan geen directe herstructureringsplannen meegenomen.

Een nieuwe segmentering:

In het Programma Werklocaties is een nieuwe segmentering van bedrijventerreinen opgenomen. Hierbij wordt voor alle typen terreinen in Limburg een onderscheid gemaakt in:

- bedrijventerreinen 1, 2 en 3 (BT1, BT2, BT3): van functioneel naar hoogwaardig;
- stedelijke dienstenterreinen (SD1, SD2), waarbij SD2 als excellent vestigingsmilieu wordt gezien.

Deze nieuwe segmentering is gebaseerd op een indeling naar ruimtelijke kwaliteit van terreinen. Voor de verschillende typen terreinen zijn inrichtingsprincipes opgesteld. De BT3-terreinen zijn van het hoogste niveau bij de bedrijventerreinen (het zogenaamde 'excellente vestigingsmilieu'). BT1-terreinen zijn voornamelijk functioneel. Indien een terrein het minimumniveau (B1 of SD1) niet haalt, dan krijgt het terrein het segment B0 of SD0. In de onderstaande tabel is het onderscheid tussen de verschillende bedrijventerreinen nader uiteengezet.

	BT1	BT2	BT3
Gebruikswaarde			
Bereikbaarheid	Vrachtauto / auto	Vrachtauto / auto / OV-halte bij terreingrens	Auto / OV-haltes op het terrein / vrachtauto
Breedte wegen	2 x 4 / 1 x 8 meter voor de wegen	2 x 3,5 / 1 x 7 meter voor de wegen. Fiets(suggestie)-strook van 1,5 meter en enkelzijdig trottoir	1 x 7 meter voor de wegen. Enkelzijdig / dubbelzijdig vrijliggend fietspad van 2 / 2,5 meter en (dubbelzijdig) trottoir
Parkeren	Vrachtauto's: op eigen terrein en speciale opstelplaats vrachtwagens in openbaar gebied. Personenauto's op	Vrachtauto's en personenauto's: op eigen terrein	Personenauto's: op eigen terrein aan achterzijde gebouwen of collectief. Vrachtauto's: op eigen terrein aan achterzijde

	eigen terrein		gebouwen
Floor-space-index (FSI) ²	minimaal 0,6	minimaal 0,8	minimaal 1,0 minimaal 1,0
Veiligheid	Sociaal redelijk veilig Collectieve beveiliging; sociaal veilig; verkeersveilig(er)	Collectieve beveiliging; sociaal veilig; verkeersveilig; milieuveilig (EV)	Collectieve beveiliging; sociaal veilig; verkeersveilig; milieuveilig (EV)
Belevingswaarde			
Coördinerende Stedenbouwkundige	Nee	Ja	Ja
Inpassing	Zorgvuldig, harde randen	Zorgvuldig, harde randen	Zorgvuldig, zachte overgangen, landschappelijke inpassing / inpassing stedelijk weefsel
Lay out	Grid- of strokenstructuur	Stroken- of campusstructuur	Campus- of eilandenstructuur
Representativiteit gebouwen	Functioneel	Gemiddeld	Hoog
Materiaalgebruik	Divers	Hoogwaardig en eenduidiger (beton, stenen, hout)	Hoogwaardig (beton, stenen, hout), onder architectuur gebouwd
Hekwerken	Toegestaan, maar eenduidige vormgeving	Geen hekwerken	Groen op kavels gaat in elkaar over (eventueel collectieve buitenruimte)
Percentage groen per terrein	10 – 15%	15 - 30%	30 - 50%
Groen	Smalle stroken, bomenstructuur,	Singels	Groen gegroepeerd en deels langs wegen
Landscaping	Beperkt	Watergangen	Landschap, singels
Toekomstwaarde			
Beheer openbaar Gebied	Gemeente	Eigen managementorganisatie	Eigen managementorganisatie

² Floor Space Index = verhouding benutbaar inpandig vloeroppervlak ten opzichte van de kavelgrootte; gezien de benodigde ruimte voor manoeuvreren en beperkingen in meerdere lagen te bouwen voor de logistieke bedrijven, is een FSI van minimaal 0,5 acceptabel voor logistieke terreinen of het logistieke deel van een werklocatie.

Gezamenlijke voorzieningen (op basis van aanwezig draagvlak)	Mogelijk	Restaurant / vergaderfaciliteiten	Restaurant / congres / vergaderfaciliteiten; fitness en kinderopvang
--	----------	-----------------------------------	--

Tabel 3. Nieuwe segmentering bedrijventerreinen, onderscheid tussen BT1, BT2 en BT3.

Voor de beide bedrijventerreinen binnen het plangebied geldt dat ze het minimum-niveau voor het segment B1 niet halen. Beide terreinen worden dus ingedeeld in het segment B0. Het uiteindelijke streefdoel voor de terreinen is om middels herstructurering aan de kwaliteitsnormen van het segment B1 te voldoen.

2.2.4 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 heeft Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL 2006 op de volgende punten:

- provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Voor wat betreft werklocaties, wordt met de POL-aanvulling een beperkte aanscherping van het vigerende beleid geregeld, waarbij meer nadruk gelegd wordt op de herstructurering van werklocaties. De zorg voor tijdige ontwikkeling van voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit blijft van provinciaal belang. De provincie zal daarbij een regierol op zich nemen en een inpassingsplan vaststellen, indien de gemeenten niet bereid zijn of niet in staat zijn om deze opgave zelf planologisch te verankeren.

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Kelpen-Oler is sprake van conserverende bestemmingsplannen, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. De beleidsregel LKM regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de

plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid, maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL2006 en de POL aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Via het LKM wordt dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour.

In onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van (nieuwe) ontwikkelingen binnen de bovengenoemde gebieden waarop het LKM van toepassing is.

Conclusie

In grote lijnen is het bestemmingsplan conform het provinciaal beleid. Op enkele punten wordt hiervan enigszins afgeweken. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar het 'Kaderplan bestemmingsplannen bedrijventerreinen Leudal' (zie ook paragraaf 2.4.4.).

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regiovisie 2008 – 2028: Het oog van Midden-Limburg

In de regiovisie Midden-Limburg van juni 2008 is de gebiedsvisie uitgewerkt in een achttal beleidsthema's. Dit zijn: Toerisme en Recreatie, Maasplassen, Natuurontwikkeling, Landschap en Ecologie, Landbouw, Bedrijvigheid, Wonen, Zorg en Mobiliteit. Vervolgens zijn deze thema's in het najaar van 2008 verdiept en verder uitgewerkt in de programmalijnen: Maasplassen, Ontwikkelingsas N280 Weert-Roermond, Wonen en Landbouw, Natuur en Recreatie.

Over de gemeente Leudal is het volgende opgenomen:

"De gemeente Leudal vormt het hart van Midden-Limburg. Het bestaat uit zestien dorpen en een groot buitengebied dat wordt geroemd om z'n ruimte, kwaliteit en woonklimaat. Heythuysen vormt een subregionale kern met een sterke centrumfunctie voor een groot verzorgingsgebied. Het is van belang dat deze centrumfunctie wordt versterkt en het voorzieningenniveau op peil blijft. Daarnaast heeft Leudal diverse dorpskernen waar de voorzieningen onder druk staan. Een actief kleine kernenbeleid is noodzakelijk waarin aandacht gegeven wordt aan de leefbaarheid en een adequate woningvoorraad.

De centrale ligging van Leudal maakt dat het profiteert van bijna alle ontwikkelingen die worden voorgesteld in deze regiovisie. Gelegen aan de Maasplassen liggen er volop kansen om recreatieve en toeristische activiteiten te ontwikkelen en deze te verbinden met het natuurgebied Leudal en het te ontwikkelen regiopark."

Met betrekking tot bedrijvigheid wordt aangegeven dat er een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid in de regio ligt om te voorzien in duurzame werkgelegenheid. Midden-Limburg wil het bedrijfsleven een aantrekkelijk economisch vestigingskli-

maat bieden. Hoogwaardige werklocaties vormen daarbij een belangrijke randvoorwaarde.

Op het gebied van bedrijventerreinen ontbreekt het volgens de regiovisie aan regionale samenwerking en centrale regie vanuit de Provincie. Dit heeft tot gevolg dat vraag en aanbod onvoldoende afgestemd worden, segmentering niet plaatsvindt, het areaal vrij beschikbare bedrijventerreinen substantieel is, de grondprijzen beneden het gewenste niveau liggen en er onderlinge gemeentelijke concurrentie bestaat. Door samen te werken vanuit één regionaal Programma Bedrijventerreinen dient hier verbetering in gebracht te worden.

In de regiovisie worden de volgende belangrijke elementen van een regionaal programma bedrijventerreinen genoemd:

- herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Hierbij dient aandacht gegeven te worden aan zowel het publieke als het private domein. De afstemming daartussen is een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van overheid en bedrijfsleven;
- transformatie van bestaande bedrijventerreinen naar andere functies, zoals wonen, recreatie en toerisme of natuur. Dit kan ook betrekking hebben op solitair gelegen bedrijven in kernen;
- aanleg van regionale bedrijventerreinen rond multimodale knooppunten. Deze knooppunten bevinden zich in Echt-Susteren/Maasgouw (bij knoop A2-A73) en Weert (Kelpen);
- differentiatie van bedrijventerreinen door segmentering, met als doel het juiste bedrijf op de juiste locatie. Door regionale segmentering en fasering van locaties ontstaat een gedifferentieerd aanbod van typen terreinen. Hierdoor neemt de concurrentiekracht van de regio toe en geeft het de regio Midden-Limburg in economisch opzicht meer slagkracht;
- voor de financiering van herstructurering en transformatie van bedrijventerreinen dient een regionaal fonds gevormd te worden;
- beperkte aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Dit is noodzakelijk om bestaande bedrijven te verplaatsen ten behoeve van herstructurering van oude terreinen;
- stimuleren van parkmanagement.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal'

In de op 11 december 2007 door de gemeenteraad van Leudal vastgestelde Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal', geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen op de langere termijn voor Leudal van belang zijn en waar de gemeente naar

toe wil. De toekomstvisie is daarmee richtinggevend voor de beleidsontwikkeling in de komende jaren.

De visie dient als denkkader en handvat voor toekomstige keuzes en ontwikkelingen. Daarbij valt te denken aan de ontwikkeling van nieuw beleid, het oppakken van nieuwe integrale projecten en keuzes rondom de profilering van de (nieuwe) gemeente en samenwerking in de regio.

De Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal' is op 11 december 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en dient de komende jaren het kompas voor ontwikkelingen te zijn. De gemeente Leudal wil in samenspraak en in samenwerking met bewoners en bedrijven, met de regio en de provincie de kansen die zich in Leudal voordoen benutten.

De strategische overallvisie gaat in op de volgende aspecten:

- 1 een weergave van de huidige situatie in Leudal wat betreft onderwerpen als werkgelegenheid, leefklimaat, arbeidspotentieel, etc.;
- 2 de belangrijkste maatschappelijke trends en ontwikkelingen, met relevantie voor Leudal;
- 3 missie, ambities en doelen van Leudal voor de komende jaren;
- 4 de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de ambities en doelen met het oppakken en faciliteren van een select aantal strategische projecten;
- 5 de consequenties van deze ambities voor de organisatie en uitvoering van het beleid door de gemeente.

In de Strategische Overallvisie wordt ten aanzien van herstructurering en/of transformatie van bestaande bedrijventerreinen aangegeven dat de prioriteit in eerste instantie ligt bij de terreinen Kelperheide, Ellerweg en Soerendonck.

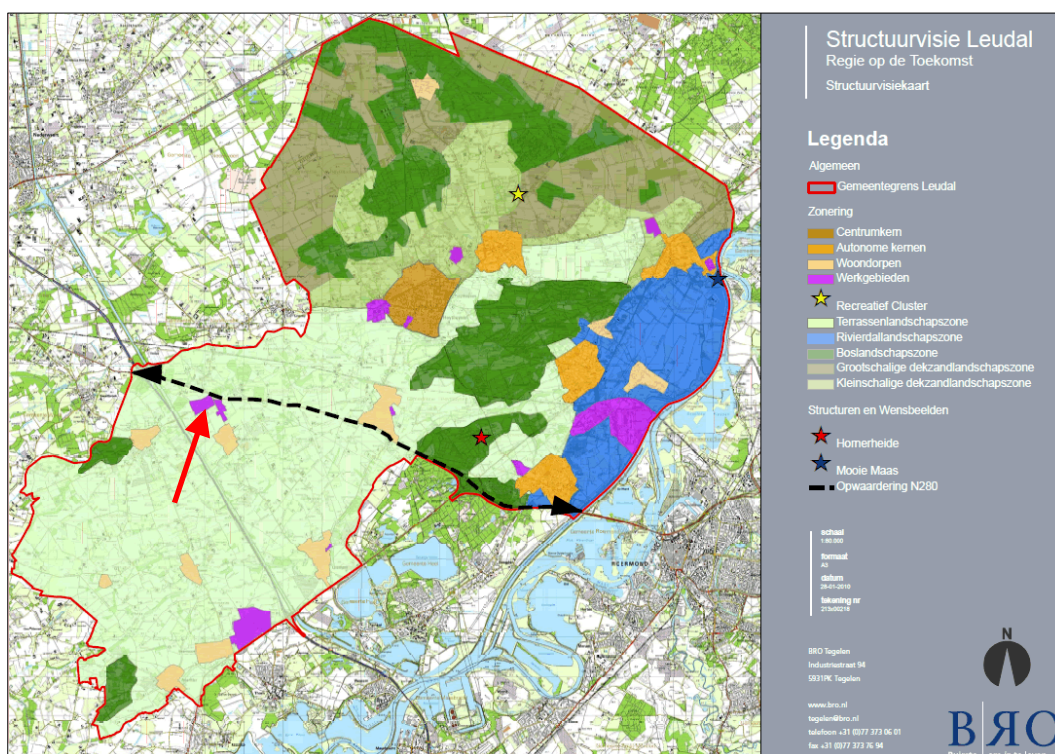
Verder wordt aangegeven dat Leudal in de regionale discussie (ontwikkelingsmaatschappij) met betrekking tot bedrijventerreinen inzet op het faciliteren van bovenregionale terreinen in de regio en het ontwikkelen van een aantal groene 'landgoederen' voor bedrijven in Leudal.

2.4.2 Structuurvisie Leudal - regie op de toekomst

Op 2 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Leudal de 'Structuurvisie Leudal – regie op de toekomst' vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Voor sommige ontwikkelingen zal ze daarbij zelfs initiatiefnemer willen zijn. Voor andere ontwikkelingen is zij ook afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorpora-

ties, instellingen, en burgers. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Leudal wil de gemeente waar mogelijk voorkomen.

De structuurvisie blikk vooruit op al deze ontwikkelingen. Welke ontwikkelingen zullen naar verwachting plaatsvinden? En hoe wil de gemeente daarop inspelen? In de structuurvisie ligt de nadruk op de visie van de gemeente op de functionele ontwikkelingen van de diverse, ruimtelijk relevante onderwerpen. Waar liggen voor de gemeente plichten, wat zijn de ambities, waar ziet de gemeente kansen en bedreigingen? En onder welke criteria zijn ontwikkelingen mogelijk? Hiermee is de structuurvisie een regie-instrument voor de dagelijkse gang van zaken.



Afbeelding 6. Structuurvisiekaart 'Structuurvisie Leudal, met aanduiding van het plangebied (rode pijl).

Leudal is niet alleen een woongemeente, maar ook zeker een agrarische gemeente. De agrarische achtergrond is ook in de kernen nog terug te vinden. Leudal bestaat uit 16 kernen in een fraai buitengebied. De 16 kernen zijn in drie verschillende typen onder te verdelen. De centrumkern is Heythuysen. In Heythuysen zijn de meeste voorzieningen gelegen. Daarnaast zijn een aantal autonome woonkernen aanwezig: Haelen, Horn, Roggel, Neer en Ittervoort. De overige kernen zijn woondorpen.

Op de kaart behorende bij de structuurvisie is het plangebied aangeduid als werkgebied. In de structuurvisie wordt voor wat betreft het beleid voor economie en

werkgelegenheid aangegeven dat de kwaliteit in Leudal wordt bepaald door een compleet aanbod voor wonen, werken, voorzieningen en recreatie. De gemeente wil ook een economisch sterke gemeente in de regio zijn. Ruimte voor dynamiek en ruimtelijke ontwikkeling is gericht op het op peil houden van het aantal arbeidsplaatsen in Leudal en een sterke positionering in de regio Midden-Limburg.

Bedrijf-naar-Bedrijf en Bedrijf-naar-Consument

Voor de lokale werkgelegenheid zijn zowel bedrijven gericht op andere bedrijven en bedrijven gericht op consumenten van betekenis. Behoud van voldoende bedrijvigheid is niet alleen van betekenis voor de lokale economie, maar ook voor de leefbaarheid en voor de sociale binding en cohesie.

Het beleid is gericht op het behouden van de twee soorten bedrijvigheid 'Bedrijf-naar-Bedrijf' en 'Bedrijf-naar-Consument' binnen de gemeente Leudal. Op lokaal niveau heeft Leudal dit vertaald in de volgende aandachtspunten:

- faciliteren van het zittend bedrijfsleven en mogelijk maken van groei binnen ruimtelijke- en milieuhygiënische kaders (schaalvergroting);
- startende ondernemers op maat ondersteunen (ruimtelijke inspanning);
- bevorderen multifunctionele en duurzame bedrijfsgebouwen (in het kader van het speerpunt duurzaamheid);
- gericht locatiebeleid milieuhinderlijke bedrijvigheid (juiste bedrijf op de juiste plaats);
- verdichting en herstructurering bestaande bedrijventerreinen (slim ruimtegebruik).

2.4.3 Welstandsnota 'Leudal'

Op 16 november 2010 heeft de gemeenteraad van Leudal ingestemd met de welstandsnota 'Leudal' en met ingang van 23 december 2010 is de welstandsnota in werking treden.

In de welstandsnota wordt ten aanzien van de het bedrijventerrein Kelpen-Oler aangegeven dat het gebied in hoofdzaak bestaat uit bedrijven van relatief kleinschalige opzet.

Het gebied ligt langs de Rijksweg Noord en Zuid en loopt over in de woonzone van Kelpen aan de Grathemerweg. De entreezone bij de Rijksweg is amorf door bebouwing die ver van de weg ligt. Opvallend zijn de harde overgangen naar onbebouwd terrein van de woongebieden. Het bedrijvengebied is nog in ontwikkeling.

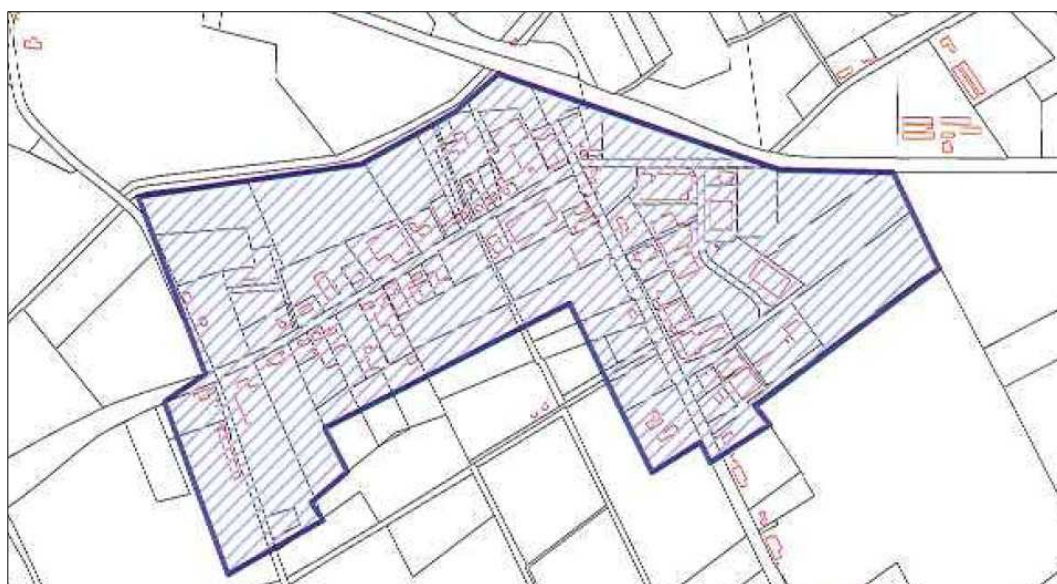
Stedenbouwkundig gezien bestaat het gebied uit loodsen en open opslagterreinen langs de Ellerweg, Kelperheide en Grathemerweg met aparte toegangswegen. De infrastructuur van toegangswegen zijn ruim van profiel. De entreesituatie van de bedrijven is amorf en utilitair ingericht. De inrichting van het openbare gebied draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van de bedrijfsactivi-

teiten. De overgang naar de woonbuurt aan de Grathemerweg is typerend aaneengesloten.

De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleding. Er is een beperkte structurele opbouw of zonering van opslagzones en bebouwing. Het materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard.

Het gebied is welstandsgevoelig door het ontbreken van een specifieke ruimtelijke opbouw en mist kwaliteiten ten opzichte van relatief hoogwaardige architectonische uitwerkingen. Het gebied vormt door de situering aan de Rijksweg de toegangszone tot de kern Kelpen.

Het welstandsbeleid is voor het bedrijventerrein Kelpen-Oler gericht op het handhaven van de bestaande structuur. Uitbreidingen en aanpassingen dienen te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur van bedrijven en aanwezige woonbebouwing. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de groot-schalige bedrijven in de randzones.



Afbeelding 7. Uitsnede kaart welstandsgebieden voor het plangebied, met de begrenzing van het gebied waarvoor welstandsniveau 3 geldt.

Voor het bedrijventerrein geldt welstandsniveau 3, wat inhoudt dat er sprake is van een 'regulier welstandsgebied'.

Op stedenbouwkundig niveau worden de volgende aandachtspunten genoemd:

Ligging in de omgeving

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur

Massa en vorm van het gebouw

- Representatieve voorbouw voor grootschalige massa's
- Geleding van grootschalige massa's
- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
- Overwegend het bestaande beeld respecteren

Daarnaast gelden de volgende welstandscriteria op architectuurniveau:

Materiaal en kleur

- Overwegend gedekte kleurgebruik en industrieel materiaalgebruik

Voor het overige

- Algemene criteria

Tot slot wordt aangegeven dat het reclamebeleid aandacht verdient.

2.4.4 Kaderplan bestemmingsplannen bedrijventerreinen Leudal

Vooruitlopend op de daadwerkelijke actualisering van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen van de gemeente Leudal, is het 'Kaderplan bestemmingsplannen bedrijventerreinen Leudal' opgesteld. In het op 19 april 2011 vastgestelde 'Kaderplan bestemmingsplannen bedrijventerreinen' zijn de resultaten van de analysefase in het kader van de op te stellen bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen in de gemeente Leudal beschreven en nader uitgewerkt. Hierbij zijn de resultaten van de uitgevoerde gebiedsverkenning samengevat en gewaardeerd. Tevens zijn een aantal onderzoeks- en beleidsaspecten kort beschreven.

De analyse heeft vervolgens een aantal vraagpunten opgeleverd, welke zijn aangevuld met vraagpunten uit de workshop-sessie met de ondernemers en Raadscommissie. De concrete inhoudelijke voorstellen aangaande de ontstane vraagpunten zijn in de onderstaande tabel kort samengevat. Deze voorstellen dienen als basis voor de op te stellen bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen in Leudal.

<i>Vraagpunt</i>	<i>Voorstel</i>
Verbetering representatie	<ul style="list-style-type: none">• Minimaal 2,5 meter tussen bebouwing en zijdelingse en achterperceelsgrenzen (zonder ontheffing)• In zijdelingse en achterperceelsgrens bouwen uitsluitend mogelijk middels ontheffing• Voorgevelrooilijn afstemmen op stedenbouwkundige situatie, met inachtnaam van geldende rechten en bepalingen Grondexploitatie-wet• Voorterreinen onbebouwd, m.u.v. groenvoorzieningen• Parkeren op eigen bedrijfskavel (cf max CROW-norm)• Open opslag uitsluitend op achterterreinen• Aanvullende/zwaardere eisen voor specifieke locaties middels ge-

	meentelijk welstandsbeleid
Beschikbare milieuruimte behouden/verbeteren	<ul style="list-style-type: none"> • Uitsluitend categorie 2- en 3 (m.u.v. Zevenellen en Ittervoort). Lichtste categorie 4-bedrijven met ontheffing, voor zover vergelijkbaar met categorie 3. • Bestaande bedrijven worden gehandhaafd • Geen nieuwe bedrijfswoningen (ook niet gerealiseerde bestaande rechten), bestaande aanduiden op verbeelding • Eventueel aanwezige burgerwoningen binnen bedrijfsbestemming aanduiden als 'wonen' met wijzigingsbevoegdheid naar bedrijfswoning. • Inwaartse zonering (met inachtnaam van geldende rechten per bedrijf) • Geen maximale bouwhoogte, maar scheidingslijnen goothoogte (zonering bouwhoogte) • Ondergronds bouwen tot max. 1 bouwlaag. 2 bouwlagen mogelijk middels ontheffing
Vestiging bedrijven van buiten gemeente	Geen nadere regels
Maximale kavelmaten	<ul style="list-style-type: none"> • Voor alle bedrijven max. 10.000 m² • Uitbreiding cq grotere bedrijven dan 10.000 m² uitsluitend mogelijk middels ontheffing, behoudens ter plaatse van bedrijventerreinen waar de meerderheid van de kavels reeds groter is dan 10.000 m² (aangepaste maat opnemen)
Branchering	<ul style="list-style-type: none"> • Horeca en publiekgerichte kantoorfuncties uitgesloten (m.u.v. aan te wijzen "kantoorzone/randzone" langs N273 in Ittervoort, waar uitsluitend kantoren worden toegestaan) • Bestaande detailhandelsvestigingen worden gehandhaafd (specifieke aanduiding op verbeelding) • Kleinschalige detailhandel uitgesloten (tenzij gekoppeld maar ondergeschikt aan bedrijfsactiviteiten) • Evenementen uitgesloten, behoudens bij bedrijven waar dit deel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten • Nieuwvestiging bouwmarkten/meubelboulevard etc uitgesloten. Beleid wordt vastgelegd in Retailstructuurvisie
Bedrijfs- en burgerwoningen	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande bedrijfs- en burgerwoningen positief bestemmen middels aanduiding binnen Bedrijven-bestemming. • Nieuwe woningen uitgesloten (ook niet gerealiseerde bestaande rechten) • Bestaande burgerwoning omzetten in bedrijfswoning (middels ontheffing), andersom niet
Geldende rechten	Worden zoveel mogelijk gerespecteerd, tenzij strijdig met beleid (maatwerk). Geldt eveneens voor de afweging inzake handhaving/legalisering bij strijdig gebruik

Voldoende bedrijfseconomische ontwikkelingsruimte voor ondernemers	Begrenzing bouwvlak aan de hand van stedenbouwkundige en verkeers-technische situatie Zie bepalingen aangaande kavelmaten Zie bepalingen beschikbare milieurimte Zie bepalingen representatie
Externe veiligheid (Bevi)	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe Bevi-inrichtingen alleen middels ontheffing • Bestaande vestigingen: risico-contour opnemen op verbeelding

In afwijking van het kaderplan is tussen de gemeente Leudal en de provincie Limburg ten aanzien van de toegelaten kavelgroottes afgesproken dat de maximale kavelmaat 5.000 m² bedraagt, met uitzondering van bedrijven waarvan de bedrijfskavel op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan reeds groter is dan 5.000 m². Voor deze bedrijven geldt het oppervlak op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan als maximum.

Middels een afwijkingsbevoegdheid met een toetsbaar afwijkingskader kan een maximale kavelmaat van 10.000 m² worden toegestaan. Grotere kavels zijn in principe niet toegestaan en kunnen hooguit via een maatwerkoplossing (separate planologische procedure) in overleg met de provincie Limburg gerealiseerd worden. Deze afspraken gelden ook voor het plangebied aangezien hier sprake is van een lokaal bedrijventerrein.

2.4.5 Handboek Ruimtelijke Plannen Leudal

Omwille van onder meer uniforme planregels en –opzet heeft de gemeente Leudal een Handboek Ruimtelijke Plannen opgesteld. Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Kelpen-Oler is daarop afgestemd.

3. INVENTARISATIE

Op basis van de digitale inventarisatie en terreinverkenning wordt het plangebied in dit hoofdstuk beschreven. Met de rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke hoofdlijnen van beleid vormt dit samen de basis voor de komende tien jaar (planperiode) op bestemmingsplanniveau in het plangebied.

In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op de functionele aspecten van het bedrijventerrein, waarna in paragraaf 3.2 de van belang zijnde onderzoeksaspecten aan bod komen.

3.1 Functionele aspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de functionele aspecten van het plangebied: wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, recreatie, water, groen en verkeer.

3.1.1 Wonen

Binnen het plangebied zijn met name op het bedrijventerrein Ellerweg veel (bedrijfs-)woningen aanwezig. Op het bedrijventerrein Kelperheide wordt slechts op zeer beperkte schaal gewoond. Er zijn alleen aan de Grathemerweg een tweetal (bedrijfs-)woningen gelegen.



Afbeeldingen 8 en 9. De (bedrijfs-)woningen op het bedrijventerrein Kelperheide.



Afbeelding 10 t/m 13. Enkele (bedrijfs-)woningen op het bedrijventerrein Ellerweg.

3.1.2 Bedrijvigheid

Bedrijvigheid is in het plangebied de belangrijkste activiteit. Het betreft hoofdzakelijk kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. De bedrijventerreinen Ellerweg en Kelperheide zijn gemengde bedrijventerreinen, wat zich kenmerkt door een variatie aan bedrijvigheid.

Bedrijventerrein Ellerweg

Bedrijventerrein Ellerweg bestaat feitelijk uit één rechte weg met aan beide zijden afwisselend bedrijven en (bedrijfs-)woningen. Het bedrijventerrein heeft een bruto oppervlakte van 14,9 ha en een netto oppervlakte van 11,4 ha. Het terrein is grotendeels uitgegeven.

Op het bedrijventerrein is voornamelijk relatief kleinschalige bedrijvigheid gevestigd, waaronder bedrijven ten behoeve van handel en reparatie van personenauto's, een carrosserieherstelbedrijf, een groothandelsvestiging, enkele aan huis gebonden beroepen en kleinschalige detailhandel.



Afbeelding 14 t/m 17. Bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein Ellerweg.

Bedrijventerrein Kelperheide

Het bedrijventerrein Kelperheide heeft een bruto oppervlakte van 11,9 ha en een netto oppervlakte van 10,4 ha. Het terrein is volledig uitgegeven. Op het bedrijventerrein zijn enkele kleine en middelgrote bedrijven gevestigd, waaronder autohandelaren, bouw- en aannemersbedrijven en bijvoorbeeld een hoveniersbedrijf.

Het bedrijventerrein Kelperheide maakt vanaf de Grathemerweg een verouderde indruk met de wat verouderde bedrijfsgebouwen. Aan de binnenzijde van het terrein vindt relatief veel open opslag plaats, grotendeels inherent aan de gevestigde bedrijfsactiviteiten. De verouderde bebouwing, de open opslag en het feit dat er weinig openbaar groen aanwezig is, heeft echter wel een negatief effect op de beeldkwaliteit. Door de groenstrook die is gelegen tussen de N280 en het bedrijventerrein, is het terrein vanaf de N280 grotendeels uit het zicht gelegen.



Afbeelding 18 t/m 21. Bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein Kelperheide.

3.1.3 Voorzieningen en recreatie

In het plangebied bevinden zich nagenoeg geen voorzieningen. De enige voorziening betreft een recreatieve voorziening in de vorm van een kleine openbare speelplaats met enkele speeltoestellen, op de hoek van de Grathemerweg en de Ellerweg.



Afbeelding 22. Openbare speelplaats op de hoek van de Grathemerweg en de Ellerweg.

3.1.4 Groen, water en natuur

Binnen de beide bedrijventerreinen zijn overwegend weinig groenvoorzieningen aanwezig. De meeste groenvoorzieningen bestaan uit het groen in de tuinen van de (bedrijfs-)woningen. Verder is er een beperkt aantal bedrijven waar de nodige groenvoorzieningen op het eigen terrein aanwezig zijn. Langs de N280 en Leemvenweg is wel een smalle groenstrook aanwezig, die de bedrijvigheid deels aan het zicht onttrekt. Bijzondere natuurwaarden zijn binnen het plangebied niet aanwezig.



Afbeelding 23. Groene afsluiting van het bedrijventerrein langs de Leemvenweg, aan de westzijde van het plangebied.



Afbeelding 24. Groenstrook aan de noordzijde van het bedrijventerrein Kelperheide, langs de N280.

Door het plangebied stroomt de Kelperschoollossing. Het betreft hier een afwateringssloot. Daarnaast is er aan de zuidzijde van Kelperheide nog een kleine afwateringssloot gelegen. Voor het overige bevindt zich binnen het plangebied geen oppervlaktewater.

3.1.5 Verkeer, openbaar vervoer en parkeren

Algemeen

De belangrijkste ontsluitingsroute van de bedrijventerreinen binnen het plangebied is de ten noorden gelegen N280. Aan de oostzijde van de Ellerweg is daarnaast een bushalte aanwezig, zodat de terreinen ook per openbaar vervoer bereikbaar zijn.

Bedrijventerrein Ellerweg

Het bedrijventerrein Ellerweg bestaat feitelijk uit een beperkt aantal bedrijven en diverse (bedrijfs-)woningen, die gelegen zijn aan de Ellerweg. De Ellerweg is een tweebaansweg waar een maximumsnelheid geldt van 80 km/h, welke feitelijk te hoog is voor deze locatie. Het parkeren vindt overwegend op eigen terrein plaats en daarnaast op de aanwezige parkeerplaatsen langs de openbare weg.



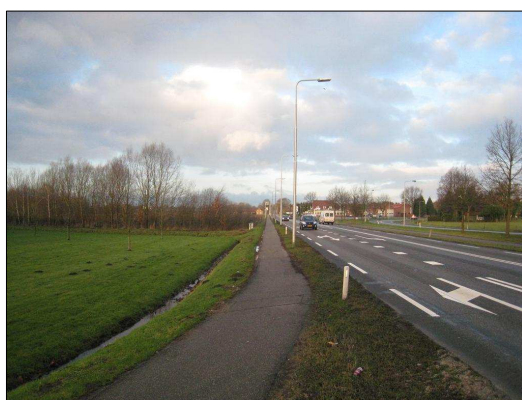
Afbeelding 25. Zicht op de Ellerweg in oostelijke richting, gezien vanaf de kruising met de Leemvenweg, aan de westzijde van het plangebied.



Afbeelding 26. Zicht op de Ellerweg in westelijke richting, gezien vanaf de kruising met de Gra-themerweg.



Afbeelding 27. Zicht op de bushaltes aan de Ellerweg.



Afbeelding 28. Zicht op de N280, gezien in noordwestelijke richting.

Op de Ellerweg zijn in beide richtingen smalle fietssuggestiestroken aanwezig. Gezien het profiel van de weg is het niet direct mogelijk om hier vrijliggende fietspaden van te maken. Gezien de kleinschaligheid van het terrein is dit ook niet direct noodzakelijk.

Bedrijventerrein Kelperheide

Kelperheide is een kleinschalig bedrijventerrein waar overal een maximumsnelheid geldt van 80 km/h. Op het terrein zijn enkele doodlopende straten gelegen. De belangrijkste ontsluitingswegen zijn de Grathemerweg en de Rijksweg-Zuid / Rijksweg-Noord (N280). Het terrein is hiermee redelijk goed bereikbaar. Het parkeren vindt overwegend op eigen terrein plaats en hier en daar langs de openbare weg.



Afbeelding 29. Zicht op de toegangsweg Kelperheide tot het bedrijventerrein Kelperheide, gezien vanaf de Grathemerweg.



Afbeelding 30. Zicht op de weg Kelperheide, gezien in noordwestelijke richting.



Afbeelding 31. De Grathemerweg, gezien in noordelijke richting, met Kelperheide aan de rechterzijde.



Afbeelding 32. De Grathemerweg, gezien in zuidelijke richting, met Kelperheide aan de linkerzijde.

3.1.6 Cultuurhistorie en Monumenten

Het plangebied kent, zoals valt af te leiden uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Leudal, grotendeels een hoge en voor een klein deel een middelhoge of lage archeologische verwachtingswaarde. In het onderzoekshoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

Binnen het plangebied zijn geen ARCHIS-waarnemingen en/of onderzoeksmeldingen bekend.

3.2 Onderzoeksaspecten

In deze paragraaf nader ingegaan op de verschillende onderzoeks- en milieuaspecten (bodem, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidshinder, kabels en nutsvoorzieningen, flora en fauna en archeologie).

3.2.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen.

Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouw mogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

Middels het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee kan worden geconcludeerd dat het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

3.2.2 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Nationaal Waterplan

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de provincie aan bij het beleid om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in de stad.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. En ook hier speelt de 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 kan er gedacht worden aan het hooghouden van peilen nabij natuurgebieden. Ter voorkoming van eutrofiëring en het verlandingsproces kunnen voedselrijke bodems uitgebaggerd worden. Een ander belangrijk punt is dat het rioleringsbeheer door gemeenten in het plangebied op en aan de aan watergangen en plassen toegekende functies afgestemd dient te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater in het gebied ingepast te worden. Ook voor mensgerichte nevenfuncties dient plaats te zijn.

Provinciaal beleidskader Stedelijk waterbeheer

De Provincie Limburg geeft in het Provinciaal beleidskader Stedelijk waterbeheer (juli 2006) aan hoe oude en nieuwe stedelijke wateropgaven bij elkaar komen in een samenhangende visie op beleidsdoelen en beleidsaanpak in het stedelijk waterbeheer. De hoofdlijnen van het beleidskader zijn verankerd in het POL2006.

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het in beeld brengen van wateroverlastknelpunten vanuit grondwater, riolering en wateren in gemeentelijk beheer en het vaststellen en nemen van noodzakelijke maatregelen. Daarnaast wordt aan gemeenten en waterschappen gevraagd om via baggerplannen de aard en omvang van de baggerproblematiek in stedelijke wateren in beeld te brengen en voor 2015 maatregelen te nemen om de watersystemen op orde te krijgen.

Het afkoppelen van regenwater van het riool is in bebouwd gebied een belangrijk middel om watersystemen op de langere termijn op orde te houden en draagt bij aan meerdere waterdoelen. De scheiding van waterstromen is inmiddels als uitgangspunt van het nationale beleid benoemd en wordt wettelijk verankerd.

Gemeenten krijgen daarbij een grote verantwoordelijkheid om op lokaal niveau een doelmatigheidsafweging te maken. De Provincie volgt de nationale beleidslijn door

'maximaal afkoppelen binnen grenzen van doelmatigheid' als beleidsdoel te formuleren. Investerings in bestaand gebied vinden bij voorkeur pas plaats indien maatschappelijke ontwikkelingen (renovatie, herstructurering) de mogelijkheid bieden om kosteneffectieve maatregelen te nemen.

Gemeenten dienen in een verbreed gemeentelijk rioleringsplan (GRP) aan te geven hoe zij tot invulling van het begrip doelmatigheid komen. Provincie en waterschappen ondersteunen de gemeenten bij het ontwikkelen van zo'n verbreed plan. De Provincie wil de praktijkervaringen van de komende jaren benutten om samen met gemeenten en waterschappen al werkende tot nadere concretisering van het begrip doelmatig komen.

Provinciaal waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is een aanvulling op het POL2006. Het doel van deze POL-aanvulling is een actualisatie van het provinciaal waterhuishoudkundig beleid als gevolg van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water en de integrale Waterwet. Gelijktijdig vindt een actualisatie van de waterbeheerplannen van de waterschappen, van het Nationaal Waterplan van het Rijk en van gemeentelijke waterbesluiten plaats. Als onderdeel van de planprocedure is een gezamenlijke planMER voor het provinciaal waterplan en de beide waterbeheerplannen ontwikkeld. Het waterplan heeft een looptijd van zes jaar, parallel aan de looptijd van het Stroomgebiedbeheerplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én is een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid. Na vaststelling door Provinciale Staten vormt het Provinciaal Waterplan 2010-2015 onderdeel van het POL planstelsel.

De belangrijkste aanvullingen ten opzichte van POL2006 luiden als volgt:

- aanduiding van een normering voor regionale wateroverlast;
- aanduiding van grond- en oppervlaktewaterlichamen en concretisering van ecologische en chemische doelen en bijbehorende maatregelen, inclusief fasering. Hiervoor zijn aanpassingen doorgevoerd ten aanzien van de status en ligging van de oppervlaktewaterlichamen;
- aanpak verdroging nader geconcretiseerd voor 48 TOP-gebieden (vervangt de 52 prioritaire en kansrijke verdrogingsgevoelige natuurgebieden uit POL2006) en de uitwerking van de GGOR (Gewenst Grond- en Oppervlaktewater Regime);
- nieuw beleid ten aanzien van de verbetering RWZI's door waterschappen en het beperken van de overstortfrequentie vanuit rioolstelsels op (zeer) kwetsbare watersystemen door gemeenten;

- meer programmatische aansturing van te nemen maatregelen door waterschappen en gemeenten, door opname en fasering van maatregelen waarvoor een resultaatsverplichting geldt;
- herijking drinkwaterbehoefte en herverdeling maximaal vergunbare hoeveelheden drinkwater via een meer flexibele benadering van de watervoorraden;
- vastleggen proces rondom de toetsing van primaire waterkeringen;
- invulling geven aan beleid rondom klimaatadaptatie.

Duurzaam waterbeheer 21^{ste} eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater

Op de kaarten van de 'Ecohydrologische Atlas Limburg' zijn de grondwaterstanden weergegeven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van fluctuatie van het grondwater aan. Bij de gronden in het plangebied en de directe omgeving worden in de ecohydrologische atlas overwegend grondwatertrap V, VI en VII weergegeven. Voor een klein deel van het plangebied (aan de noordzijde) wordt grondwatertrap I, II en III aangegeven.

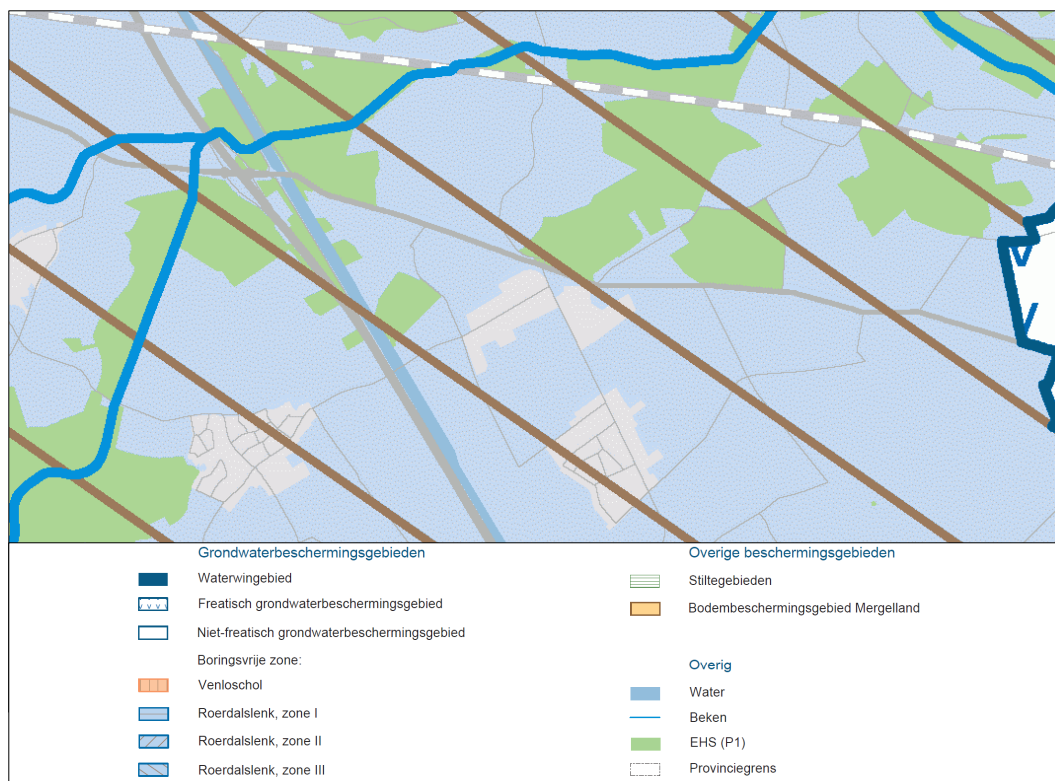
Grondwatertrap (cm-mv)	I	II	III	IV	V	VI	VII
Gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm. beneden maaiveld	< 20	< 40	< 40	> 40	< 40	40 – 80	> 80
Gemiddeld laagste grondwaterstand in cm. beneden maaiveld	< 50	50 – 80	80 – 120	80 – 120	> 120	> 120	> 160



Afbeelding 33. Uitsnede kaart 'Blauwe waarden' van het POL2006.

Uit de Blauwe waarden kaart (behorende bij het POL2006) is af te lezen dat het noordelijke deel van het plangebied voor een klein deel gelegen is binnen een als '(beek)dalen en laagtes buiten het Maasdal' aangeduid gebied.

Bij de beekdalen en laagtes buiten het Maasdal betreft het lager gelegen gebieden waar het neerslagoverschot en vaak ook het kwelwater via beken wordt afgevoerd. Ook hebben deze beekdalen een waardevolle natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische functie.



Afbeelding 34. Uitsnede kaart 'Kristallen waarden' van het POL2006.

Uit de kaart 'Kristallen waarden' van het POL 2006 blijkt dat het plangebied verder gelegen is binnen het grondwaterbeschermingsgebied 'Roerdalslenk III'. De gehele Roerdalslenk is een boringsvrije zone. De hier van nature aanwezige afschermdende (klei)lagen bieden geologische bescherming van de diepe grondwatervoorraden. Boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld (o.a. ten behoeve van het slaan van waterputten) zijn ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad alleen met ontheffing van de Omgevingsverordening Limburg (OLV) toegestaan.

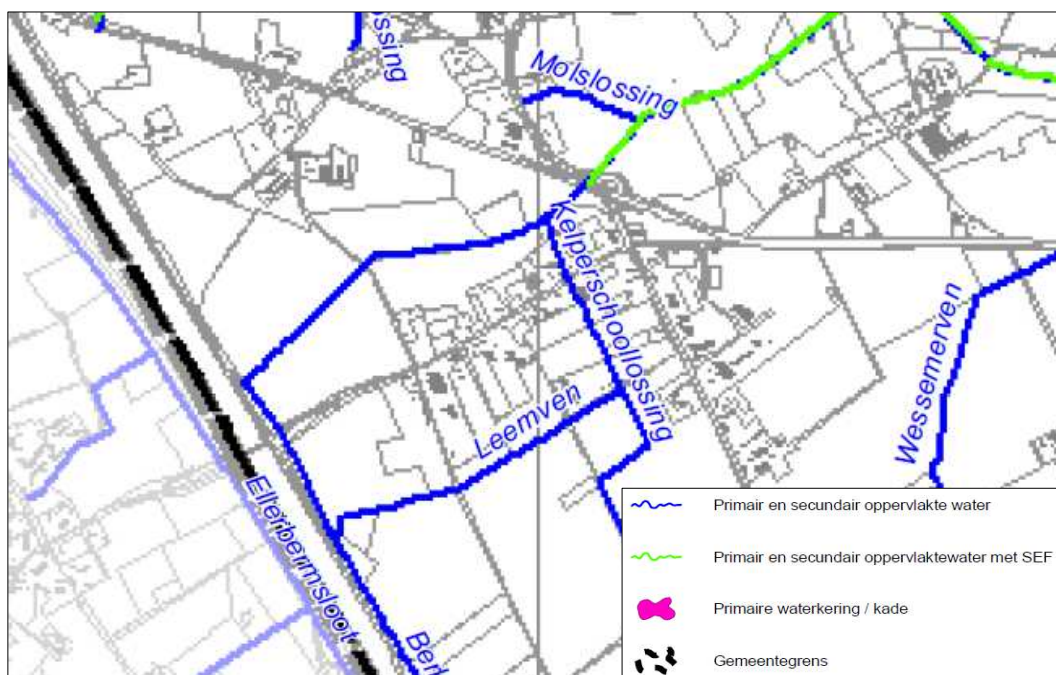
De bodemdoorlatendheid van het gebied wordt uitgedrukt in een K-waarde. De K-waarde van het plangebied is voor het overgrote deel 0,75 tot 1,5 m per dag³ en is daarmee goed goed te noemen. Infiltratie is hier goed mogelijk mits de grondwaterstand voldoende laag is (ca. 1 meter of dieper). Voor een klein deel van het plangebied (het zuidelijke deel van bedrijventerrein Kelperheide) is de K-waarde 0,45 tot 0,75 meter per dag, wat inhoudt dat de bodem redelijk goed doorlatend is. Infiltratie is hier mogelijk, mits de grondwaterstand voldoende laag is (ca. 1 meter of dieper).

³ bron: website waterschap Peel en Maasvallei; www.wpm.nl.

Oppervlaktewater

Door het plangebied stroomt de Kelperschoollossing, zoals aangegeven op de kaart 'aandachtsgebieden' van het waterschap Peel en Maasvallei. De beek is aangeduid als 'primair en secundair oppervlaktewater'. Het betreft hier een afwateringsloot zonder specifiek ecologische functie. In de beken met een specifiek ecologische functie wordt met voorrang het hoogste ecologisch kwaliteitsniveau nagestreefd. Dit dient ontwikkeld te worden via de realisatie van natuurlijke, systeemeigen processen. Voor beken met een algemeen ecologisch functie, zoals gelegen binnen het plangebied, geldt dat hier het basis ecologisch kwaliteitsniveau wordt gehandhaafd en dat pas op langere termijn verder herstel van kwaliteiten en processen wordt nagestreefd.

Voor het overige is er binnen het plangebied, buiten een kleine afwateringsloot aan de zuidzijde van Kelperheide geen oppervlaktewater gelegen. Het kanaal Wessem-Nederweert is gelegen op meer dan 400 meter ten westen van het plangebied.



Afbeelding 35. Uitsnede kaart 'Aandachtsgebieden' van het waterschap Peel en Maasvallei.

Hemelwater

Bij toekomstige nieuwe ontwikkelingen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden in de bodem op het perceel zelf.

Afvalwater

Binnen het plangebied is een rioolstelsel aanwezig.

Overleg waterbeheerder

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten. In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan aan het waterschap voorgelegd. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar het als bijlage aan deze toelichting toegevoegde 'eindverslag inspraak en vooroverleg'.

3.2.3 Milieuzonering

In het kader van onderhavig bestemmingsplan zijn in de directe nabijheid van de bedrijvigheid geen nieuwe milieugevoelige bestemmingen opgenomen. Ook vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats die leiden tot een gewijzigde situatie in milieutechnische zin. De bestaande milieutechnische situatie blijft gehandhaafd en vanuit het oogpunt van milieuhygiëne bestaan er derhalve geen problemen.

3.2.4 Luchtkwaliteit

hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Als de 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	66.667 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Luchtkwaliteit in het plangebied

Er worden in het kader van het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen Ellerweg en Kelperheide geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee tevens geen gewijzigde invloed op de luchtkwaliteit wordt uitgeoefend.

Volgens de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is de concentratie PM₁₀ ter plaatse in 2010 24-27 µg/m³, en is de concentratie NO₂ ter plaatse in 2010 gelegen tussen de 15 en 30 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

3.2.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtin-

gen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico 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 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

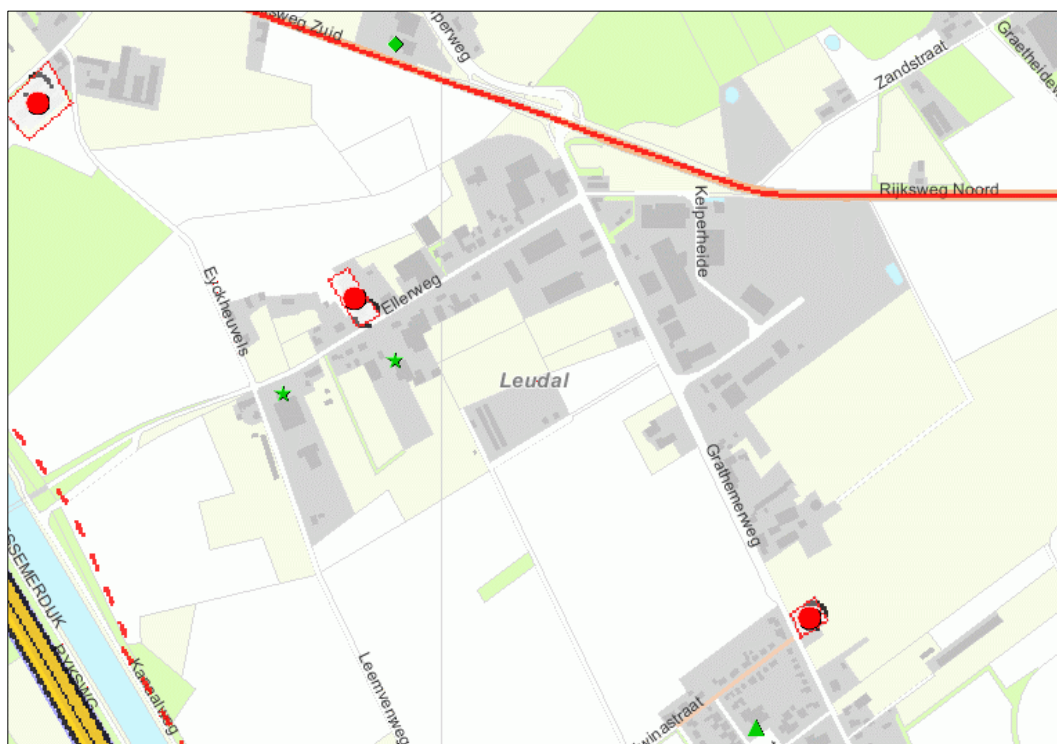
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵.

⁴ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Risicovolle activiteiten

Onderstaand wordt aangegeven in hoeverre er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.



Afbeelding 36. Uitsnede risicokaart voor het plangebied en directe omgeving.

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied is op basis van de risicokaart één risicovolle inrichting gelegen. Het betreft het bedrijf 'Firma van den Boom', gelegen aan Ellerweg 23. Op het terrein van het betreffende bedrijf bevindt zich een bovengrondse tank (met propan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas en een maximale inhoud van 8.000 liter), waarvoor een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} geldt van 20 meter. Deze contour overschrijdt de perceelsgrens in lichte mate, maar binnen deze 20 meter zijn geen kwetsbare objecten gelegen. Voor het overige is de plaatsgebonden risicocontour van het bedrijf specifiek bepaald en gelegen op de grens van het bedrijfsperceel.

Voor het overige zijn er binnen het plangebied of de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied.

Wegen

Direct ten noorden van het plangebied is de N280 gelegen en op circa 475 meter ten westen van de westelijke grens van het plangebied ligt de rijksweg A2, met parallel daaraan het kanaal Wessem-Nederweert. Over de A2 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Over de N280 vindt slechts in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de huidige situatie bestaan er geen belemmeringen voor het bedrijventerrein Kelpen-Oler in relatie tot de ligging ten opzichte van de beide wegen. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen zal bij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten rekening gehouden moeten worden met de ligging ten opzichte van de genoemde wegen.

In het kader van het bestemmingsplan voor de het bedrijventerrein Kelpen-Oler worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en vormt de ligging ten opzichte van de A2 en N280 geen belemmering.

Spoor

De dichtstbijzijnde spoorlijn is het op meer dan 1 kilometer ten noorden van het plangebied gelegen spoor tussen Roermond en Weert. Gezien de afstand en het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan, hoeft de ligging ten opzichte van het betreffende spoor niet nader beschouwd te worden.

Conclusie

Vanuit externe veiligheidsaspecten bestaan er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Kelpen-Oler.

3.2.6 Geluidshinder

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidsgevoelige objecten echter niet overschreden worden.

Akoestisch onderzoek is, in het kader van het nieuwe bestemmingsplan, derhalve in principe alleen noodzakelijk indien nieuwe directe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km-uur of meer geldt.

Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

3.2.7 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Blijkens de geldende bestemmingsplannen en leidinggegevens van Gasunie liggen binnen het plangebied geen gasleidingen met een planologische beschermingszone. Wel is aan de noordzijde van het plangebied een ondergrondse riooltransportleiding gelegen, welke op basis van de vigerende bestemmingsplannen een beschermingszone heeft van 2,5 meter aan weerszijden uit het hart van de leiding.

3.2.8 Flora & Fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
- Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten (tabel 3). In een op te stellen gedragscode⁶ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.
- Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

⁶ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied. De provincie Limburg werkt met de (Rijks-) Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en tevens met de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Uit de provinciale uitwerking van de EHS en POG kan geconcludeerd worden dat het plangebied geheel buiten deze begrenste gebieden ligt.

Soortbescherming

Uit de provinciale flora- en faunagegevens (www.broedvogels.limburg.nl) blijkt dat het plangebied niet volledig is onderzocht in verband met de ligging binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen het plangebied zijn een beperkt aantal (gedateerde) meldingen opgenomen van waargenomen broedvogels. Aangezien er sprake is van een conserverend bestemmingsplan wordt hierop geen invloed uitgeoefend.

Conclusie

Gezien het feit dat het bedrijventerrein voor een groot deel verhard is en wordt verstoord door menselijk gebruik, kan worden aangenomen dat zich binnen het bedrijventerrein weinig tot geen beschermde dier- en/of plantensoorten voorkomen.

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het plangebied, worden verder geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Tegen de voorgenomen actualisatie van de momenteel vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied, bestaan op basis van ecologische, landschappelijke en overige groene waarden dan ook geen bezwaren.

3.2.9 Archeologie

Achtergrond

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aan-

geven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;

- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit;

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie Limburg heeft daartoe een aantal archeologisch aandachtsgebieden aangewezen.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dient de gemeente Leudal te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

Toetsing

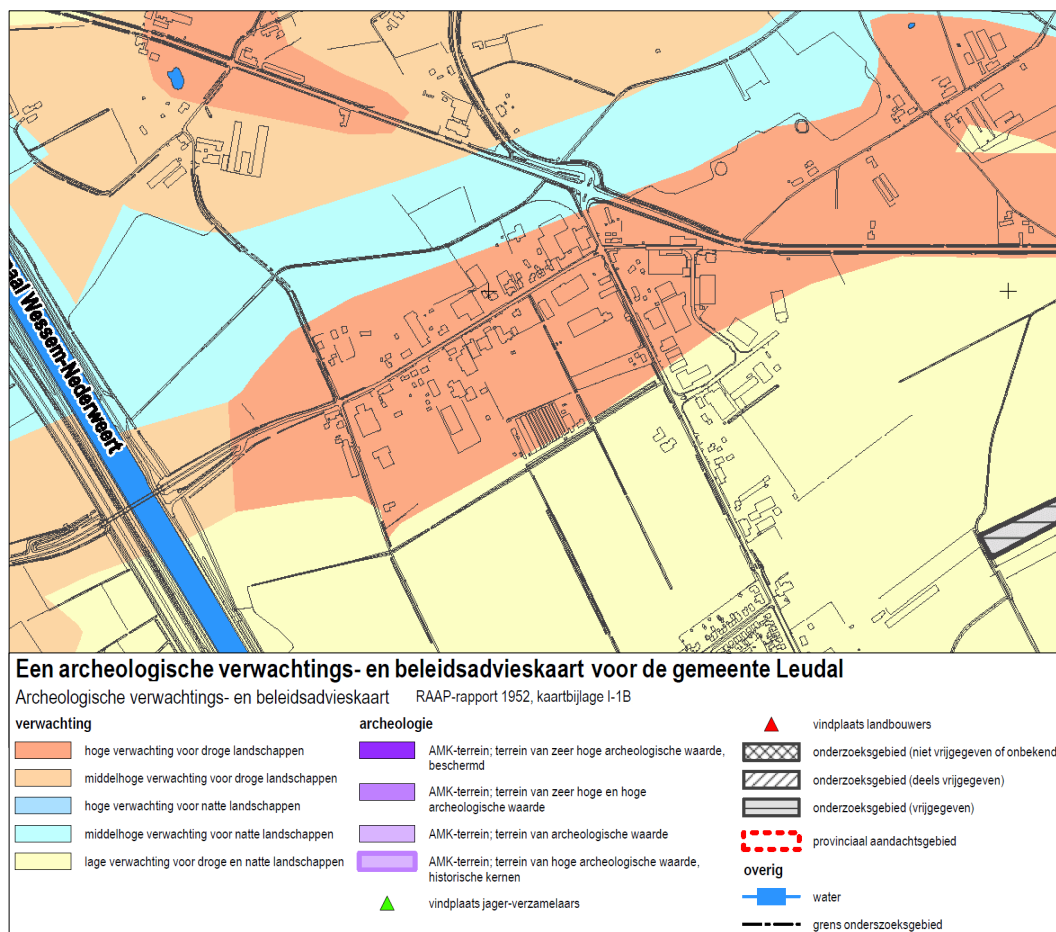
De gemeente Leudal heeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart⁷ laten vervaardigen, welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal op 8 februari 2011. Het eerste en belangrijkste doel hiervan is om ten behoeve van toekomstige planvormingen planuitvoering inzicht te verschaffen in de (te verwachten) aanwezigheid en het karakter van de archeologische resten binnen het grondgebied van de gemeente. Door aan de verwachte en bekende archeologische en historische resten een concreet beleidsadvies te koppelen, vormt de kaart een eerste praktisch handvat bij de inpassing van de archeologie bij planvorming en uitvoering.

Op basis van de door RAAP opgestelde archeologische beleidskaart, blijkt binnen het plangebied geen archeologische vindplaatsen of AMK-terreinen gelegen zijn. Verder blijkt dat voor het plangebied grotendeels een hoge verwachting voor droge landschappen geldt. Voor het meest noordelijk gelegen deel van bedrijventerrein Ellersweg geldt middelhoge verwachting voor natte landschappen. Voor het zuidoostelijke deel van bedrijventerrein Kelperheide geldt een lage verwachting voor droge en natte landschappen.

Voor gebieden met een lage verwachting gelden geen restricties ten aanzien van de planvorming, tenzij er een vindplaats binnen 50 m van het plangebied ligt. Voor

⁷ RAAP, *Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Leudal; RAAP-rapport 1952*, maart 2010.

gebieden met een hoge verwachting voor droge landschappen en voor gebieden met een middelhoge verwachting voor natte landschappen, geldt als ondergrens voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij ontwikkelingen, een omvang van het plangebied van 1.000 m² en een bodemingreep van 40 cm. Tijdens een onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.



Afbeelding 37. Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart voor het plangebied en omgeving.

Aangezien er binnen het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Wel is voor de gebieden met een middelhoge of hoge verwachting de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen waarin de voorwaarden uit het gemeentelijk archeologisch beleid, zoals bovenstaand beschreven, worden verankerd. Dit betekent dat indien in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen, waarbij sprake is van een

plangebied van 1.000 m² of meer en een bodemingreep dieper dan 40 cm, de omgevingsvergunning pas wordt verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn, het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.

Voor alle toekomstige ontwikkelingen waarbij tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, zowel binnen gebieden met een hoge, middelhoge als lage verwachting, geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldingsplicht bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag, zijnde de gemeente Leudal.

4. JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Kelpen-Oler is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Een belangrijke stap in het actualiseringstraject van onder andere het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kelpen-Oler' (en alle andere bedrijventerreinen van de gemeente Leudal) is het opstellen van een kaderplan. Het kaderplan vormt de beleidsmatige ruimtelijke 'denkrichting' voor de afzonderlijke bestemmingsplannen voor de kernen. Een degelijke visie, zowel ruimtelijk als functioneel, is essentieel als basis voor de planologisch-juridische regeling in een bestemmingsplan. De ruimtelijke denkrichting is vastgelegd in het kaderplan dat geldt voor de te actualiseren bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen van de gemeente Leudal. Op deze wijze wordt de uniformiteit tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de kernen optimaal gewaarborgd.

Gebaseerd op het kaderplan is het gemeentelijk Handboek Bestemmingsplannen opgesteld, waarin is opgenomen op welke wijze de verbeelding en planregels dienen te worden opgesteld.

Het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Kelpen-Oler is opgesteld conform het kaderplan, het gemeentelijk Handboek, de landelijke richtlijn voor be-

stemmingsplannen (SVBP 2008), alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

4.2 Opzet planregels

De regels zijn opgesteld conform de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene ontheffingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

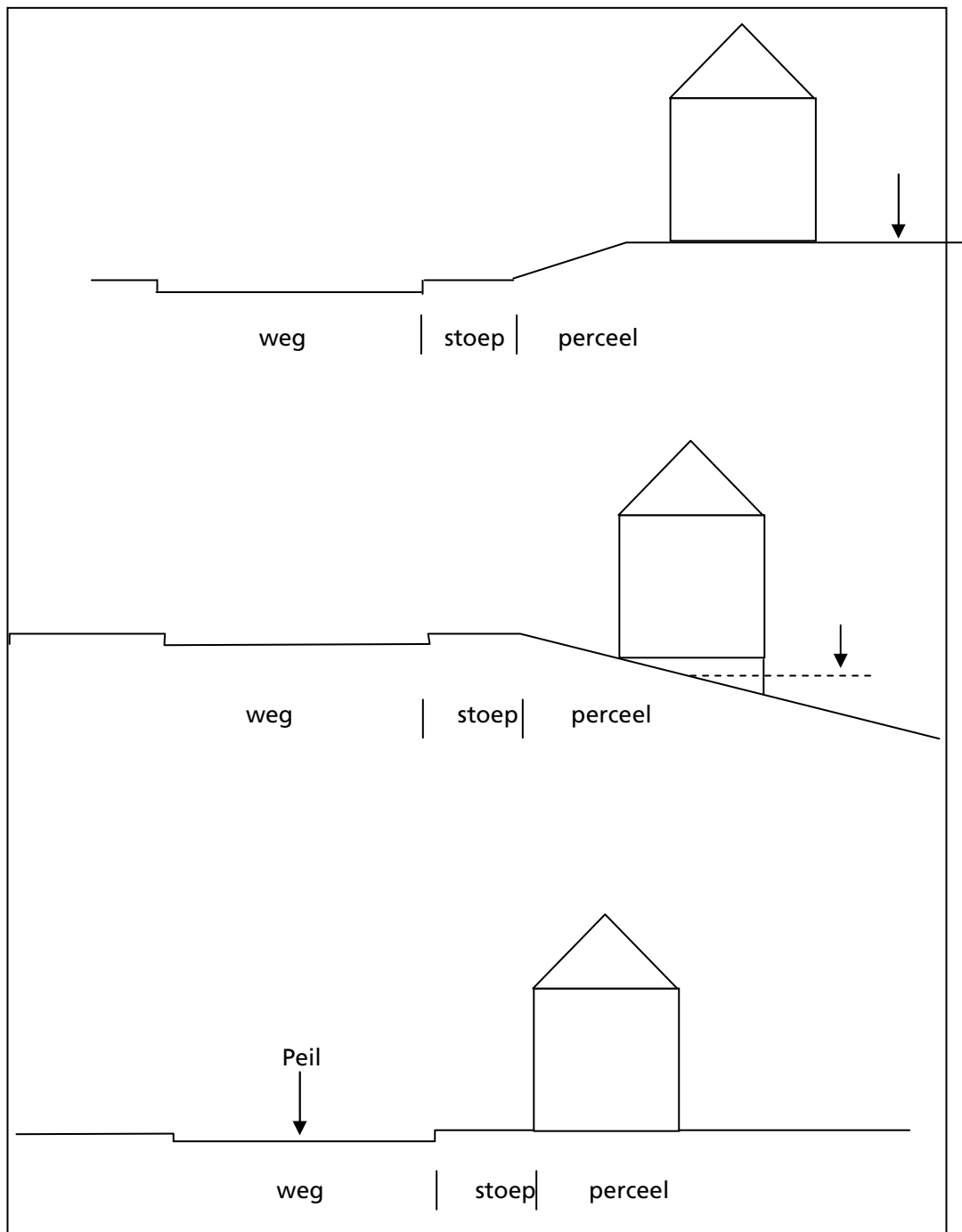
4.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.



Afbeelding 38. Visualisatie van de verschillende definities van Peil.

4.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;

- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Bedrijventerrein

Voor het overgrote deel van het plangebied is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen, waarbinnen bedrijvigheid is toegestaan in de milieucategorieën 2 en 3, zoals voorkomend op de bij de regels gevoegde lijst van bedrijfsactiviteiten.

Groen

Binnen deze bestemmingen zijn groenvoorzieningen toegestaan, alsmede speelvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen en evenementen. De gronden mogen worden bebouwd ten behoeve van gebouwen van algemeen nut.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn onder andere verkeersdoeleinden (wegen, paden, parkeervoorzieningen) alsook groenvoorzieningen toegestaan.

Water

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied aanwezige waterlopen opgenomen.

Leiding - Riool

De bestemming 'Leiding – Riool' is opgenomen in verband met de rioolpersleiding binnen het plangebied. Voor de leiding is een beschermingszone opgenomen van 2,5 meter ter weerszijden uit het hart van de leiding.

Waarde – Archeologie

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met verschillende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek.

Waterstaat – Beschermingszone watergang

De zone van 5 meter, gemeten vanuit de insteek van de Kelperschoollossing is bestemd als 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'. Binnen deze dubbelbestemming zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen voor de bescherming tegen ongewenste invloeden op het oppervlaktewater en het efficiënt kunnen uitvoeren van beheer aan de waterloop.

4.2.3 Algemene regels

In de Anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over bestaande maten.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

In de Algemene aanduidingsregels zijn voorwaarden opgenomen waarmee binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' de rioolleiding kan worden verlegd zodat het bouwperceel met bijbehorend bouwvlak ter plaatse kan worden vergroot.

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen het bevoegd gezag c.q. burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In de navolgende regel zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

In het artikel Overige regels zijn de verhoudingen tussen de opgenomen dubbelbestemmingen opgenomen.

4.2.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5. HAALBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Dit bestemmingsplan betreft een beheerplan, er worden zodoende geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is zodoende geen sprake van een bouwplan met een afdwingbaar kostenverhaal.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 september 2012 tot en met 10 oktober 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn daarbij uitgenodigd om op- of aanmerkingen schriftelijk aan het college van burgemeester en wethouders voor te leggen. Gedurende bovengenoemde termijn zijn 3 reacties ingediend.

Tevens heeft er een informatie- en inspraakavond plaatsgevonden op plaatsgevonden op 1 oktober 2012 in het gemeentehuis van Leudal te Heythuysen. Eenieder

heeft daarbij de mogelijkheid gehad mondeling te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn die avond enkele mondelinge reacties ingediend. Deze mondelinge reacties zijn nadien ook per brief en/of e-mail bij de gemeente ingebracht. Voor het eindverslag inspraak en vooroverleg wordt verwezen naar de bijlage.

5.3 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending 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;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6 HANDHAVING

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 een 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 een zelfde 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 planregels. 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. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels 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 omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen. Gebruiksregels zijn 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.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

7 COMMUNICATIE

De communicatie met betrekking tot dit bestemmingsplan zal via de geijkte kanalen plaatsvinden. Publicatie zal plaatsvinden op de gemeentelijke website, www.ruimtelijkeplannen.nl en de Streekbode. Bovendien wordt een informatie-avond gehouden.

Bijlage 1
Eindverslag inspraak en vooroverleg

EINDVERSLAG

Inspraakprocedure met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kelpen-Oler" van de gemeente Leudal

Inspraaktermijn

Ingevolge de inspraakprocedure van de gemeente Leudal en het besluit van het college van burgemeester en wethouders zijn ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun mening inzake het onderhavige bestemmingsplan kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Kelpen-Oler" heeft daartoe vanaf 27 september 2012 tot en met 10 oktober 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn uitgenodigd om op- of aanmerkingen schriftelijk aan het college van burgemeester en wethouders voor te leggen.

Informatiebijeenkomst

Er heeft een informatie-/inspraakbijeenkomst plaatsgevonden op 1 oktober 2012 in het gemeentehuis van Leudal te Heythuysen. Een ieder heeft daarbij de mogelijkheid gehad mondeling te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

Tijdens de inspraakavond van het voorontwerp bestemmingsplan waren 7 personen aanwezig. Enkel van hen hebben een mondelinge reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Deze mondelinge reacties zijn nadien ook per brief en/of e-mail bij de gemeente ingebracht.

Inspraakreacties

Gedurende bovengenoemde termijn zijn 3 reacties ingediend. Hieronder volgt een (beknopte) weergave van de ingebrachte reacties met de standpuntbepaling hieromtrent van burgemeester en wethouders.

1. Inspraakreactie d.d. 9 oktober 2012 van Reijnders Groenrecycling BV
 - a. Het bebouwingspercentage van het perceel bedraagt 80%. In het geldende bestemmingsplan is een maximaal bebouwingspercentage (voor hetzelfde bouwvlak) opgenomen van 100%. Verzocht wordt dit overeenkomstig het geldende bestemmingsplan aan te passen.
 - b. De geldende toegestane planologische- en milieucapaciteit bedraagt "groenrecycling en -compostering van >20.000 ton/jaar. Dit is niet overeenkomstig de lijst van bedrijfsactiviteiten.
 - c. Is het toegestaan om op de bedrijfskavel ingezamelde afvalstoffen te mogen overslaan, zoals dit bij andere (gemeentelijke) afvalinzameldepots geschiedt?
 - d. Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt een maximale hoogte van 10 meter. Dit is teruggebracht naar 8 meter. Verzocht wordt dit aan te passen.
 - e. Hoe verhouden artikel 3.2.4 a (hoogte erfafscheidingen niet meer dan 2 meter) en artikel 4.2.2 (hoogte van bouwwerk geen gebouw zijnde maximaal 5 meter) zich tot de keerwand van 3 meter binnen de groenwal, zoals deze in het verleden is gerealiseerd op de bedrijfskavel?
 - f. Er zijn meerdere bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de bedrijfskavel gelegen, welke buiten het bouwvlak zijn gelegen. Overeenkomstig artikel 1.31 en 3.2.4 onder d, dienen bouwwerken geen gebouw zijnde binnen het bouwvlak te liggen. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak gelaten. Verzocht wordt het bouwvlak voor betrokken percelen te vergroten.
 - g. In artikel 3.5 onder c staat dat de voorkomende activiteit op het bedrijfsperceel onder strijdig gebruik valt (overeenkomstig 3.1 onder h). Verzocht wordt om artikel 3.5 hier op aan te passen om strijdig gebruik te voorkomen.

- h. Overeenkomstig artikel 11.1.2 zijn ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Daarmee ontstaat dezelfde vraag zoals gesteld onder f. van deze inspraakreactie, maar dan specifiek gericht op ondergrondse bouwwerken. Verzocht wordt het bouwvlak voor betrokken percelen te vergroten.

Standpunt/conclusie:

- a. De bestemmingsplansystematiek van het nieuwe bestemmingsplan wijkt qua opzet af van de systematiek van het vigerende plan. In het vigerende plan is uitgegaan van een bebouwingspercentage dat betrekking heeft op het bouwvlak, in het nieuwe plan is sprake van een bebouwingspercentage dat betrekking heeft op het bouwperceel. Dit betekent dat andere percentages gelden. De nieuwe regeling levert echter qua bebouwingsmogelijkheden een verbetering op ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen. Het bebouwingspercentage wordt diensgevolge niet verhoogd, maar afgestemd op de huidige bouw mogelijkheden, in combinatie met beperkte uitbreidingsruimte.
 - b. Het betreffende bedrijf is specifiek aangeduid op de verbeelding aangezien de specifiek vergunde bedrijvigheid niet past binnen de rechtstreeks toegestane bedrijfscategorieën en ook niet is opgenomen in bij de regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten. Om verwarring te voorkomen worden de regels aangepast en wordt bij de bestemmingsomschrijving aangegeven dat sprake is van een groenrecycling- en composteringsbedrijf van > 20.000 ton/jaar.
 - c. Conform de lijst van bedrijfsactiviteiten zijn vuilophaalbedrijven, straatreinigingsbedrijven e.d. toegestaan op het bedrijventerrein. Vuiloverslagstations zijn volgens de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, categorie 4.2 bedrijven (SBI-2008 381). Dit type bedrijvigheid is niet toegestaan op het bedrijventerrein Kelpen-Oler en is ook niet opgenomen in de bij de regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten. Overslag van afvalstoffen is derhalve niet toegelaten, met uitzondering van groenafval, dit is immers inherent aan het groenrecyclingbedrijf.
 - d. De planregels en verbeelding worden aangepast conform de vigerende rechten.
 - e. De keerwand is gelegen binnen de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogelijk tot maximaal 5 meter hoogte. De keerwand voldoet aan deze regeling.
 - f. Het bouwvlak wordt aangepast, zodat in ieder geval de vigerende rechten gerespecteerd worden, maar ook uitbreidings- en flexibiliteitsruimte wordt geboden. Dit betekent automatisch dat de genoemde bouwwerken binnen het bouwvlak vallen. In verband met de vergroting van het bouwvlak wordt in het kader van een goede landschappelijke inpassing wel de groenzone aan de achterzijde van het perceel op de verbeelding doorgetrokken. Hierover zal met de inspreker in overleg worden getreden.
 - g. De planregels worden aangepast.
 - h. De bouwvlakken worden aangepast.
2. Inspraakreactie d.d. 1 oktober 2012 van Mundimat Bouwmaterialen BV
- a. De bouw grens is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan te ver naar achteren gelegd. Verzocht wordt dit aan te passen.
 - b. Het bebouwingspercentage van het perceel bedraagt overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 80%. Graag dit bestendigen in dit nieuwe bestemmingsplan.
 - c. In het nieuwe bestemmingsplan is geen opslag toegestaan aan de voorzijde van het perceel (voor de voorgevelrooilijn). Sinds de vestiging ter plaatse is er reeds sprake van opslag voor de voorgevelrooilijn. Dit wordt beschouwd als verworven recht. Dit dient vastgelegd te worden in het bestemmingsplan.

Standpunt/conclusie:

- a. De verbeelding wordt aangepast.
 - b. Op het bedrijventerrein Kelpen-Oler geldt in het vigerende plan een bebouwingspercentage van 70% per bouwperceel. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit verruimd naar 80%.
 - c. Bestaand gebruik mag onder het overgangsrecht worden voortgezet. Op basis van de vastgestelde beleidsuitgangspunten uit het "Kaderplan Bedrijventerreinen" van de gemeente Leudal (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. april 2011), wordt opslag voor de voorgevelrooilijn echter niet positief bestemd.
3. Inspraakreactie dd. 1 oktober 2012 van de heer E. Wijen
- a. De speelvoorziening gelegen op de hoek van de Ellerweg is inmiddels verwijderd en kan daarmee van de verbeelding worden geschrapt.
 - b. Ter plaatse van de genoemde locatie onder a., wordt verzocht om de voorgevelrooilijn door te trekken, nu de speelvoorziening is komen te vervallen.

Standpunt/conclusie:

- a. De verbeelding en regels worden aangepast.
- b. Het doortrekken van de voorgevelrooilijn wordt in principe niet bezwaarlijk geacht. De aanpassing van de rooilijn vindt evenwel dusdanig plaats dat sprake is van een goede verkeerkundige en stedenbouwkundige situatie ter plaatse. Dit betekent dat de rooilijn ter plaatse enkele meters terug wordt gelegd.

Vooroverlegreacties

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn 3 reacties ingediend. Hieronder volgt een (beknopte) weergave van de ingebrachte reacties met de standpuntbepaling hieromtrent van burgemeester en wethouders.

1. Vooroverlegreactie d.d. 5 oktober 2012 van Rijkswaterstaat

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft Rijkswaterstaat geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt/conclusie:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Vooroverlegreactie d.d. 25 september 2012 van Waterschap Peel en Maasvallei

- a. Een deel van de Kelperschoollossing is niet opgenomen op de verbeelding. Een deel van de beschermingszone van de Berkven reikt tot in het plangebied. Verzocht wordt de verbeelding hierop aan te passen.
- b. Verzocht wordt een ontheffingsbevoegdheid op te nemen in de planregels ten behoeve van activiteiten conform de algemene regels van de Keur. Hiertoe is een voorbeeld meegezonden.

Standpunt/conclusie:

- a. De verbeelding wordt aangepast.
 - b. De planregels worden aangepast conform de uitgangspunten van het Waterschap.
3. Vooroverlegreactie d.d. 12 oktober 2012 van provincie Limburg
- a. De provincie Limburg maakt bezwaar tegen het toelaten van bedrijven met een perceelsoppervlakte tot 10.000 m² en/of bedrijven met een herkomst van buiten de regio en stelt dat lokale bedrijventerreinen bedoeld zijn voor de opvang van de eigen behoefte binnen de

gemeente, of hooguit van naburige gemeenten. Bedrijven groter dan 5.000 m² horen in principe thuis op een regionaal bedrijventerrein. Verzocht wordt in overleg te treden om gezamenlijk te komen tot een gezamenlijk gedragen gedragslijn ten aanzien van het vestigen van bovengenoemde bedrijvigheid.

Standpunt/conclusie:

- a. Het gevraagde overleg zal worden ingepland, naar aanleiding van het overleg zullen eventuele wijzigingen in de plansystematiek worden doorgevoerd.

Interne controle voorontwerpplan

Het voorontwerpbestemmingsplan is gecontroleerd door het ambtelijk apparaat. Dit leidt tot enkele kleine wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan:

- De aanduiding voor de woning aan de Ellerweg 18 wordt gewijzigd in bedrijfswoning;
- De maximale hoogte voor open opslag wordt begrensd op 8 meter;
- De planregels worden op enkele ondergeschikte onderdelen geactualiseerd in het kader van de meest recente versie van de gemeentelijke standaardregels. Een specifieke wijziging betreft verder de toevoeging van detailhandel in grove bouwmaterialen en vergelijkbare producten, niet zijnde een tuincentrum of bouwmarkt.

Heythuysen, 16 oktober 2012.

