

## Bestemmingsplan **Bedrijventerrein Haelen**

### Toelichting

NL.IMRO.1640.BP13BtHaelen-VG01

*Afbeelding: plangebied Bedrijventerrein Haelen*



# Bestemmingsplan Bedrijventerrein Haelen

Gemeente Leudal

Vastgesteld

t\_NL.IMRO.1640.BP13BtHaelen-VG01

|                               |                                                                                                                              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificatienummer:          | NL.IMRO.1640.BP13BtHaelen-VG01                                                                                               |
| Rapportnummer BRO:            | 211x04969                                                                                                                    |
| Datum:                        | 25-06-2013                                                                                                                   |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Dhr. Hen Kanders                                                                                                             |
| Projectteam BRO:              | Dhr. drs. Frank Janssen en dhr. drs. Bas Zonnenberg                                                                          |
| Voorontwerp:                  | 04-02-2013                                                                                                                   |
| Ontwerp:                      | 15-03-2013                                                                                                                   |
| Vaststelling:                 | 25-06-2013                                                                                                                   |
| Trefwoorden:                  | Actualisering, bestemmingsplannen, bedrijventerrein Haelen, Windmolenbos, Zevenellen, Haelen, gemeente Leudal                |
| Bron foto kaft:               | Hollandse Hoogte 2                                                                                                           |
| Beknopte inhoud:              | Toelichting ten behoeve van de actualisering van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Haelen 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    |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                                | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan                                             | 3         |
| 1.2 Situering plangebied                                                           | 4         |
| 1.3 Geldende plannen                                                               | 6         |
| 1.4 Leeswijzer                                                                     | 6         |
| <b>2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID</b>                                     | <b>9</b>  |
| 2.1 Rijksbeleid                                                                    | 9         |
| 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte                                      | 9         |
| 2.1.2 Waterwet / Beleidsregels grote rivieren                                      | 13        |
| 2.1.3 Rooilijnen langs vaarwegen                                                   | 14        |
| 2.2 Provinciaal beleid                                                             | 15        |
| 2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006                                       | 15        |
| 2.2.2 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg                                 | 20        |
| 2.2.3 Programma Werklocaties                                                       | 21        |
| 2.2.4 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering | 23        |
| 2.3 Regionaal beleid                                                               | 24        |
| 2.3.1 Regiovisie 2008 – 2028: Het oog van Midden-Limburg                           | 24        |
| 2.4 Gemeentelijk beleid                                                            | 25        |
| 2.4.1 Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal'                             | 25        |
| 2.4.2 Structuurvisie Leudal - regie op de toekomst                                 | 26        |
| 2.4.3 Welstandsnota 'Leudal'                                                       | 28        |
| 2.4.4 Kaderplan bestemmingsplannen bedrijventerreinen Leudal                       | 30        |
| 2.4.5 Handboek Ruimtelijke Plannen Leudal                                          | 32        |
| <b>3. INVENTARISATIE</b>                                                           | <b>33</b> |
| 3.1 Functionele aspecten                                                           | 33        |
| 3.1.1 Wonen                                                                        | 33        |
| 3.1.2 Bedrijvigheid                                                                | 33        |
| 3.1.3 Voorzieningen en recreatie                                                   | 35        |
| 3.1.4 Groen, water en natuur                                                       | 35        |
| 3.1.5 Verkeer, openbaar vervoer en parkeren                                        | 36        |
| 3.1.6 Cultuurhistorie en Monumenten                                                | 36        |
| 3.2 Onderzoeksaspecten                                                             | 37        |
| 3.2.1 Bodem                                                                        | 37        |
| 3.2.2 Waterhuishouding                                                             | 37        |

|                                              |               |
|----------------------------------------------|---------------|
| 3.2.3 Milieuzonering                         | 43            |
| 3.2.4 Luchtkwaliteit                         | 43            |
| 3.2.5 Externe veiligheid                     | 45            |
| 3.2.6 Geluidshinder                          | 49            |
| 3.2.7 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen | 51            |
| 3.2.8 Flora & Fauna                          | 51            |
| 3.2.9 Archeologie                            | 52            |
| <br><b>4. JURIDISCHE ASPECTEN</b>            | <br><b>57</b> |
| 4.1 Planonderdelen                           | 57            |
| 4.2 Opzet planregels                         | 58            |
| 4.2.1 Inleidende regels                      | 58            |
| 4.2.2 Bestemmingsregels                      | 59            |
| 4.2.3 Algemene regels                        | 62            |
| 4.2.4 Overgangs- en slotregels               | 63            |
| <br><b>5. HAALBAARHEID</b>                   | <br><b>65</b> |
| 5.1 Financiële uitvoerbaarheid               | 65            |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid         | 65            |
| 5.3 Procedure                                | 66            |
| <br><b>6. HANDHAVING</b>                     | <br><b>67</b> |
| <br><b>7. COMMUNICATIE</b>                   | <br><b>69</b> |

# 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:

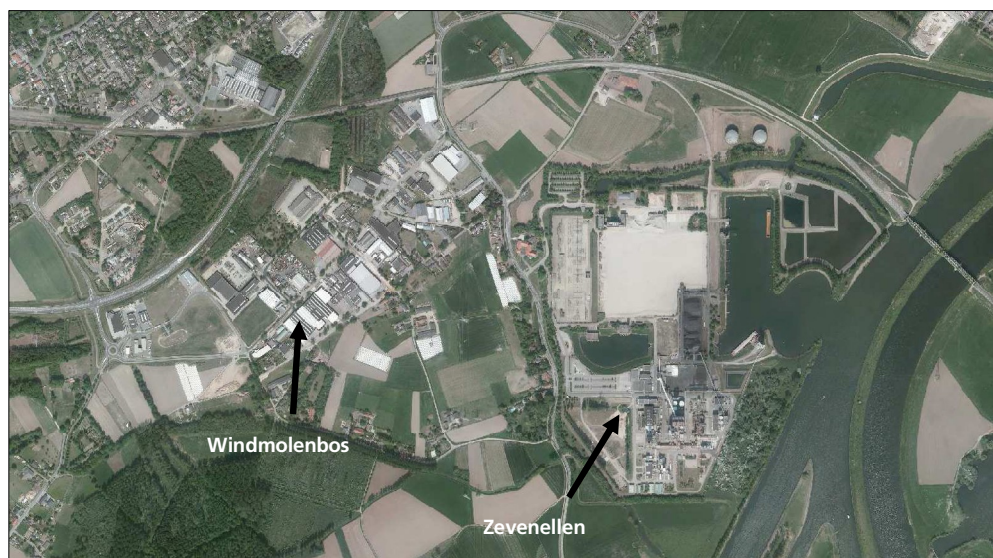
- in de plangebieden gelden in veel gevallen meerdere, oude bestemmings- of wijzigingsplannen dan wel partiële herzieningen. Daarnaast zijn er diverse artikel 19 WRO-procedures gevoerd in het gebied welke niet zijn gevolgd door planherzieningen. Door deze verschillende planvormen ontbeert op dit moment 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 huidige 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 Haelen, wordt in een actueel planologisch-juridisch regime voorzien voor het betreffende bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein Haelen bestaat uit de bedrijventerreinen Windmolenbos en Zevenellen. In deze toelichting wordt over het algemeen gesproken over het bedrijventerrein Haelen. Waar nodig wordt echter wel nog een onderscheid gemaakt tussen de afzonderlijke bedrijventerreinen Windmolenbos en Zevenellen.



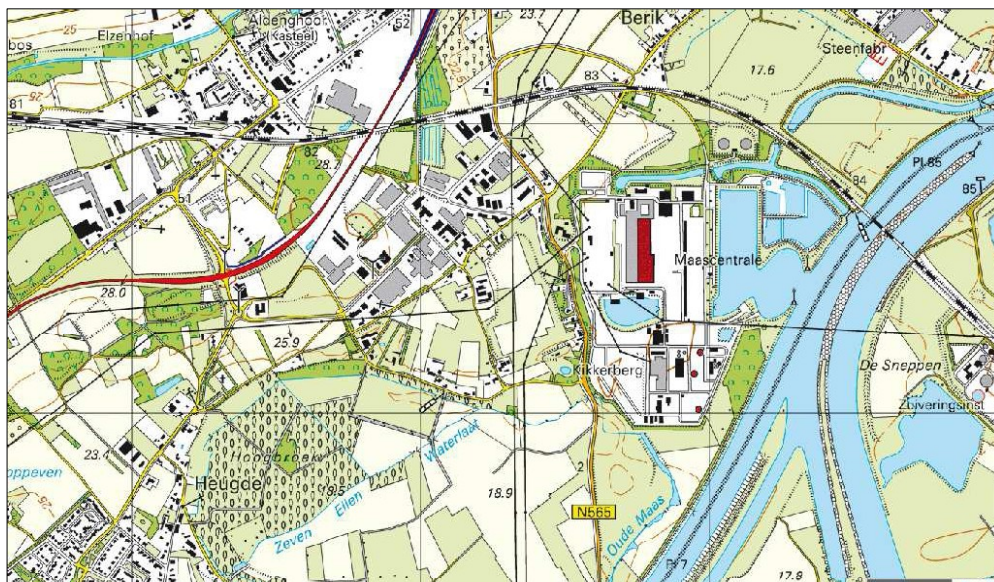
Afbeelding 1. Luchtfoto plangebied en directe omgeving.

Voor de volledigheid dient vermeld te worden dat voor het plangebied diverse ontwikkelingen voorzien zijn. Hiertoe is in 2012 onder meer een 'Gebiedsvisie bedrijventerrein Windmolenbos en Zevenellen' opgesteld. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan echter slechts een beheersmatig plan betreft, wordt in dit plan nog geen rekening gehouden met eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen plangebied. Hiervoor zullen te zijner tijd, indien noodzakelijk, afzonderlijke procedures gevolgd worden.

## 1.2 Situering plangebied

Het bedrijventerrein Haelen is gelegen in het westen van de gemeente Leudal, ten zuiden van de kernen Buggenum en Haelen, met aan de oostzijde het Lateraalkanaal Linne-Buggenum. Rondom het bedrijventerrein Haelen zijn voornamelijk agrarische percelen en enkele bospercelen gelegen.

Het bedrijventerrein Zevenellen heeft een bruto oppervlakte van 91,7 ha en een netto oppervlakte van 64,5 ha. Op het terrein is nog ruimschoots capaciteit aanwezig<sup>1</sup>. Het bedrijventerrein Windmolenbos heeft een bruto oppervlakte van 33,7 ha en een netto oppervlakte van 27,7 ha. Het terrein is grotendeels uitgegeven en heeft nog maar een zeer beperkte restcapaciteit.

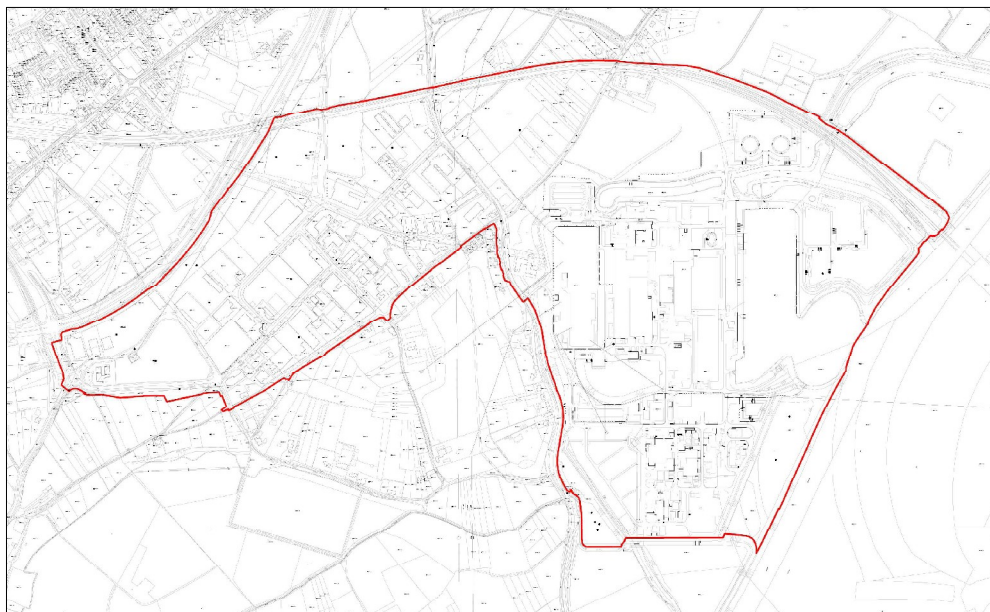


Afbeelding 2. Topografische kaart van de het bedrijventerrein Haelen en omgeving.

Op afbeelding 2 is het plangebied op een topografische ondergrond in breder verband te zien. Op afbeelding 3 is de planbegrenzing op een kadastrale ondergrond weergegeven. Het als zodanig afgebakende gebied wordt in het verdere vervolg van dit rapport als “het plangebied” verwoord. Bij het bepalen van de planbegrenzing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er is een éénduidige en herkenbare plangrens getrokken;
- er is zoveel mogelijk aangesloten bij de grenzen van recente aangrenzende bestemmingsplannen, rekening houdend met de fysieke gebruikstoestand van het plangebied, waardoor “juridische niemandslandjes” worden voorkomen;
- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen zijn zoveel mogelijk gerespecteerd;
- er is zoveel mogelijk uitgegaan van het huidige gebruik van de gronden.

<sup>1</sup> Gegevens afkomstig van REBIS bedrijvenmonitor.



Afbeelding 3. Plangrens op kadastrale ondergrond.

### 1.3 Geldende plannen

In de onderstaande tabel is het voor het plangebied van toepassing zijnde bestemmingsplan opgenomen.

| Naam van het bestemmingsplan | Vastgesteld | Goedgekeurd |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Omleiding – Maascentrale     | 15-06-1999  | 25-01-2000  |

Tabel 1. Geldend bestemmingsplan.

### 1.4 Leeswijzer

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een terreinverkenning en inventarisatie van het bedrijventerrein Haelen 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', het kaderplan bedrijventerreinen, 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. Daarnaast geldt dat de Willem-Alexander Centrale op bedrijventerrein Zevenellen van belang is in het kader van het streven naar ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie, evenals een in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) aangewezen hoogspanningsverbinding die in noord-zuid richting door het plangebied loopt.

Het Rijk stelt ten aanzien hiervan dat energiezekerheid een belangrijk economisch goed is. De verdere integratie van de Europese energiemarkt maakt dat er een steeds groter beroep op internationale verbindingen wordt gedaan en hoogspan-

ningsverbindingen mogelijk om uitbreiding vragen. Het Rijk wijst daarbij de tracés van hoogspanningsverbindingen (vanaf 220 Kilovolt) en locaties voor de opwekking van elektriciteit (vanaf 500 Megawatt) aan, en zorgt voor de inpassing hiervan. Het Rijk zet in op een transitie naar een duurzame, hernieuwbare energievoorziening, en het geschikt maken van de elektriciteitsinfrastructuur op de langere termijn voor meer decentrale opwekking van elektriciteit.

Middels het voorliggende bestemmingsplan worden geen wijzigingen aangebracht in de beschikbare ruimte voor de Willem-Alexander Centrale. Het nationale belang in deze is dus niet in het geding.

Tevens is voor het plangebied het nationaal belang 'ruimte voor waterveiligheid' van toepassing, aangezien delen van het plangebied gelegen zijn binnen het bergend regime en het stroomvoerend regime vallen. De voorwaarden die hieraan zijn verbonden, zijn gewaarborgd middels de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' en 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'. In paragraaf 2.1.2 meer hierover.

Voor het overige geldt dat er geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding zijn.

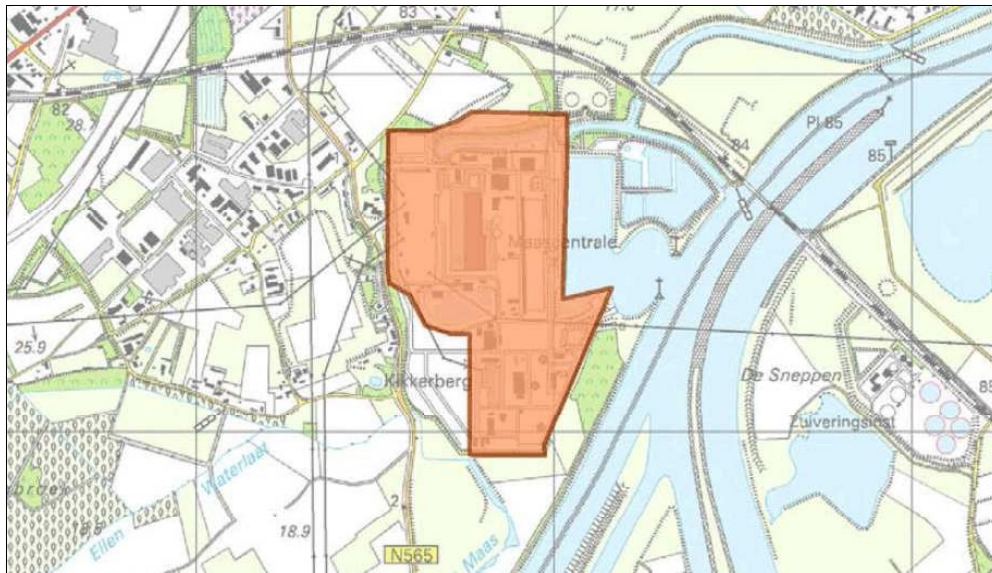
#### *AMvB Ruimte*

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.

In artikel 2.8.2 (aanwijzing vestigingsplaatsen grootschalige elektriciteitsopwekking) zijn de vestigingsplaatsen voor grootschalige elektriciteitsopwekking aangewezen. De Willem-Alexander Centrale betreft één van de als zodanig aangewezen gebieden. De exacte begrenzing van de vestigingsplaats is opgenomen in bijlage 5.14 bij het Barro 'Kaart vestigingsplaats voor grootschalige elektriciteitsopwekking – Bugenum'.



Afbeelding 4. Kaart vestigingsplaats voor grootschalige elektriciteitsopwekking – Buggenum

In artikel 2.8.3 (waarborging vestigingsplaats grootschalige elektriciteitsopwekking) wordt aangegeven dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een vestigingsplaats als bedoeld in artikel 2.8.2, eerste lid:

- grootschalige elektriciteitsopwekking toelaat;
- voorziet in de fysieke ruimte daartoe en geen hoogtebeperkingen voor installaties voor grootschalige elektriciteitsopwekking bevat.

Binnen het plangebied zijn tevens een hoogspanningsverbindingen aangewezen. Ten aanzien van de in het Barro opgenomen hoogspanningsverbindingen wordt in artikel 2.8.6 aangegeven dat een aansluiting tussen een vestigingsplaats als bedoeld in artikel 2.8.2, eerste lid, en het hoogspanningsnet wordt gelijkgesteld met een hoogspanningsverbinding.

In artikel 2.8.7 (bestemming hoogspanningsverbinding) zijn de volgende voorwaarden ten aanzien van de in het Barro aangewezen hoogspanningsverbindingen opgenomen:

- Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een hoogspanningsverbinding als bedoeld in artikel 2.8.6, eerste of derde lid, bevat het tracé van die hoogspanningsverbinding en laat het gebruik als hoogspanningsverbinding toe;
- Een bestemmingsplan wijst geen ander tracé van de hoogspanningsverbinding aan.
- In afwijking van het tweede lid kan, na schriftelijk advies van de beheerder van het hoogspanningsnet, een ander tracé van de hoogspanningsverbinding worden aangewezen, mits de hoogspanningsverbinding als zodanig in het be-

stemmingsplan wordt gehandhaafd, het bestemmingsplan het gebruik van dat gewijzigde tracé als hoogspanningsverbinding toelaat en het tracé aansluit op het tracé van de hoogspanningsverbinding in de naastliggende bestemmingsplannen.



Afbeelding 5. Kaart elektriciteitsvoorziening, met de in het Barro aangewezen hoogspanningsverbinding die door het plangebied loopt.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt aan de bovenstaande voorwaarden voldaan.

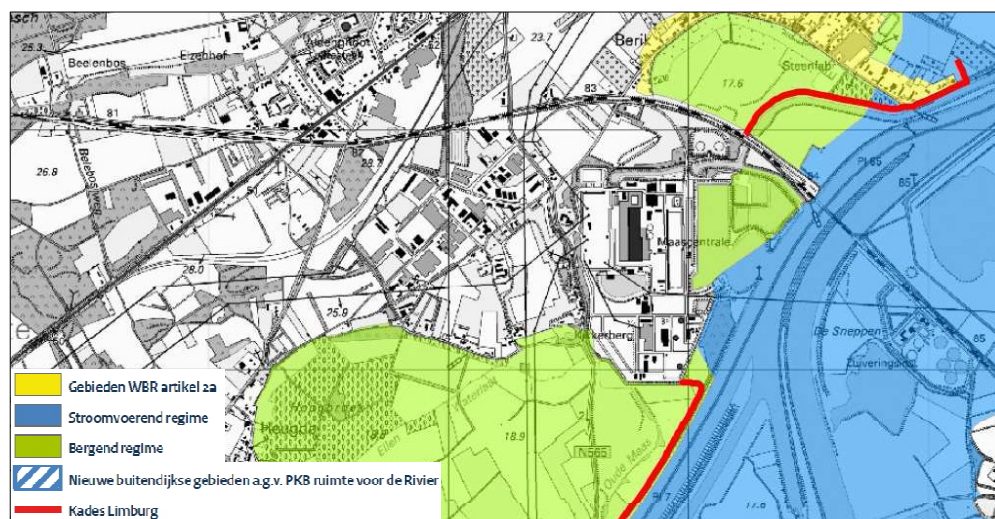
Voor de overige hebben de bovenstaande nationale belangen geen directe consequenties voor het plangebied.

### 2.1.2 Waterwet / Beleidsregels grote rivieren

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet, waaronder de 'natte' delen van de Wet beheer rijkswaterstaatwerken (Wbr). Het op de Wbr gebaseerde Besluit Rijkswateren is met de wetswijziging opgegaan in het Waterbesluit. Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

In de praktijk betekent dit dat voor activiteiten en/of werkzaamheden in plaats van een Wbr-vergunning een integrale watervergunning dient te worden afgegeven (voor enkele uitzonderingsgevallen dient slechts een melding te worden verricht). Voor de toetsing van het rivierkundig belang wordt vastgehouden aan de criteria

zoals neergelegd in de Beleidsregels grote rivieren, welke per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd zijn.



Afbeelding 6. Uitsnede kaart behorende bij de Beleidsregels grote rivieren.

Het doel van de Beleidsregels grote rivieren is om de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming onmogelijk maken.

Voor delen van het plangebied geldt dat deze gelegen zijn binnen het bergend regime en het stroomvoerend regime. Bouwen binnen het rivierbed geschiedt op eigen risico, het Rijk en de gemeente stellen zich niet aansprakelijk voor eventuele schade. Aangezien binnen het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, bestaan er vanuit de Beleidsregels grote rivieren geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

### 2.1.3 Rooilijnen langs vaarwegen

Door de adviesdienst Verkeer en Vervoer, Afdeling Scheepvaart, is in maart 2004 de notitie 'De langs vaarwegen benodigde vrije ruimte' opgesteld. Kort samengevat wordt in deze notitie aangegeven dat langs een vaarweg vrije ruimte nodig is om de transportfunctie van de betreffende vaarweg in stand te houden en veiligheid op en langs de vaarweg te kunnen garanderen. In een bocht of op een splitsingspunt moet een schipper bijvoorbeeld voldoende zicht hebben om een tegemoetkomend schip tijdig te verkennen en indien nodig actie te nemen.

Er worden drie, elkaar gedeeltelijk overlappende stroken onderscheiden, met elk een eigen doel:

- oeverstrook ten behoeve van beheer en onderhoud;

- vrije ruimte ten behoeve van het functioneren van en de interne veiligheid op de vaarweg;
- vrijwaringszone ten behoeve van toekomstige bestemmingen.

In de notitie wordt met name ingegaan op de vrije ruimte, welke vrij dient te blijven van bouwwerken en opgaande begroeiing, die het functioneren van de vaarweg in gevaar zouden kunnen brengen. De vrije ruimte hoeft -in tegenstelling tot de oeverstrook- niet in beheer of eigendom van de vaarwegbeheerder te zijn. Wel moet de beheerder grip hebben op veranderingen in deze zone, zoals het verrichten van werkzaamheden, situering en afmetingen aan te leggen bouwwerken of het wijzigen van bestaande bouwwerken.

De bepaling van de vrije ruimte heeft betrekking op relatief smalle kanalen, gekanaliseerde rivieren of vaarwegen met tweestrooksverkeer, dat wil zeggen één strook per vaarrichting. De vrije ruimte volgt goeddeels uit de in de Richtlijnen Vaarwegen opgenomen aanbevelingen. In praktijk zijn niet onaanzienlijke afwijkingen mogelijk.

Voor de Maas en het Lateraalkanaal Linne - Buggenum heeft Rijkswaterstaat een rooilijn van 30 meter vastgesteld, gemeten vanuit de grens land-water. Voor het bouwen binnen de betreffende rooilijnen is toestemming van Rijkswaterstaat vereist. Deze rooilijn is in de regels en op de verbeelding opgenomen als 'vrijwaringszone – vaarweg'.

Verder geldt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de vaarweg leidt tot risico's voor de scheepsbemanningen en aanwonenden. De breedte van de oeverstrook en vrije ruimte bij vaarwegklasse V (welke geldt voor de Maas) bedraagt 5, respectievelijk 30 meter, gemeten vanuit de vaarwegbegrenzing (grens tussen het wateroppervlak en het talud bij de gebruikelijke waterstand).

Ook het Lateraalkanaal Linne - Buggenum, welke ter hoogte van het plangebied de doorgaande hoofdvaarwegfunctie van de Maas overneemt, betreft een hoofdverbinding over water in Nederland. Het kanaal kent een zonering conform de Richtlijnen Vaarwegen 2005 en is aangeduid als vaarwegklasse Va. De breedte van de oeverstrook en vrije ruimte bij vaarwegklasse Va bedraagt 5, respectievelijk 20 m.

Het bestemmingsplan gaat niet uit van nieuwe ontwikkelingen binnen de ter plaatste geldende risicocontouren.

## 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 di-

verse 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.

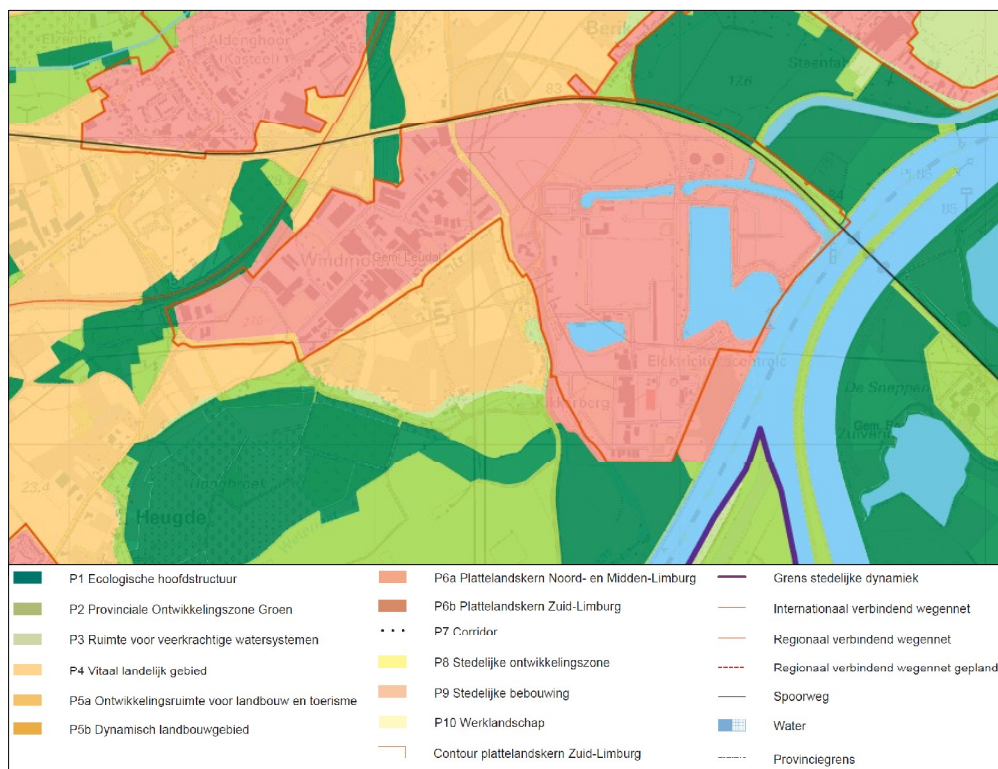
#### *Perspectieven*

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 bevolking. 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.

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 4 'Vitaal landelijk gebied'. Het perspectief Vitaal landelijk gebied (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Deze gebieden zijn in principe niet bij uitstek bedoeld voor bedrijfsfuncties. Enkele kleine delen van het plangebied zijn aangeduid als perspectief 1 en 2, respectievelijk 'Ecologische Hoofdstructuur' (EHS) en 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' (POG). Voor deze gebieden staat behoud en ontwikkeling van natuurwaarden voorop. Aangezien de tot het bedrijventerrein behorende delen van het plangebied vrijwel volledig binnen perspectief 6a en bin-

nen de rode contour rond de bedrijventerreinen zijn gelegen waar de stedelijke functies als wonen en werken in principe gesitueerd dienen te worden, bestaan er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen.



Afbeelding 7. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven' voor het plangebied en omgeving.

### 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 woonmili-

eus. 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 bedrijven-terreinbeleid 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 grootschalig stedelijk karakter krijgen. Zo nodig mogen gemeenten een bestaand terrein uitbreiden voor reeds lokaal gevestigde bedrijven.

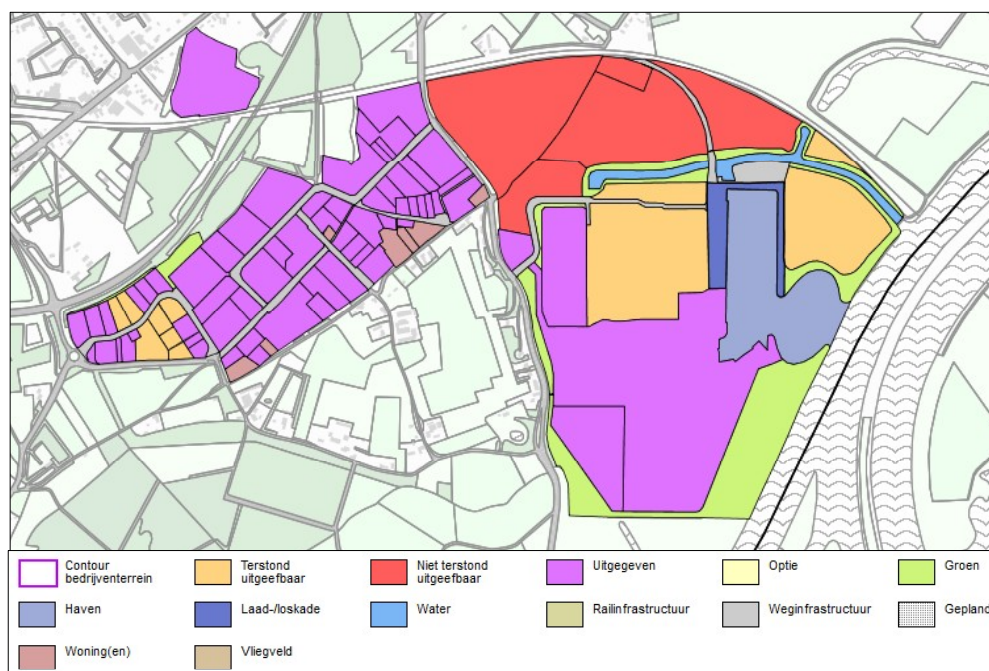
In het provinciaal beleid wordt verder gestreefd naar werklocaties met kwaliteit. Dit betekent dat er voldoende aandacht dient te zijn voor zorgvuldig ruimtegebruik, optimaal gebruik en beheer van water, energie, grondstoffen en afval, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid en parkeren.

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 8. Bedrijventerrein Haelen met kavelindeling per januari 2013 volgens de bedrijvenmonitor REBIS.

Volgens het 'Ruimtelijk Economisch Bedrijventerreinen Informatie Systeem' (REBIS) wordt het bedrijventerrein Windmolenbos 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.

Het bedrijventerrein Zevenellen wordt aangeduid als logistiek-/industriële bedrijventerrein en valt binnen het segment 'gemengd plus'. Gemengd plus terreinen zijn bedoeld voor grootschalige productiebedrijven inclusief milieuhinderlijke bedrijvigheid.

## **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 tuinentra en boerenbondwinkels.

### *Kantoren*

Ten aanzien van kantoren stelt de Handreiking dat vestiging van eigenstandige kantoren op bedrijventerreinen niet zijn toegestaan. Ondersteunende kantoorafaciliteiten 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. Voornoemde uitgangspunten zijn ook van toepassing op de bedrijventerreinen Windmolenbos en Zevenellen, met dien verstande dat bestaande kantoren behouden kunnen blijven en specifiek worden aangeduid op de verbeelding.

#### *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 verplaatsers en starters vanuit de eigen gemeente. Door het vastleggen van een maximale kavelmaat in bestemmingsplannen wordt tegengegaan dat lokale bedrijventerreinen een grootschalig, stedelijk karakter krijgen. Als richtlijn gaat de provincie voor nieuwe bedrijfskavels uit van een maximale kavelmaat van 5.000 m<sup>2</sup>. Binnen het plangebied is deze richtlijn uitsluitend van toepassing voor bedrijventerrein Windmolenbos aangezien dit een lokaal bedrijventerrein betreft.

### **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 samenspraak 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 1.100 ha aan werklocaties in Midden-Limburg is ruim 60% van voldoende functionele kwaliteit. Van de overige kleine 40% zijn echter voor enkele terreinen 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, waarvan voor een deel transformatie eerder een optie is dan een opknapbeurt.

Het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Haelen betreft een conserverend bestemmingsplan. 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.

Voor het bedrijventerrein Windmolenbos geldt dat deze binnen categorie BT1 valt en niet verouderd is. Voor Zevenellen wordt aangegeven dat er herstructureringsplannen zijn.

#### **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 Haelen is sprake van een conserverend bestemmingsplan, 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 vestigingsklimaat 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**

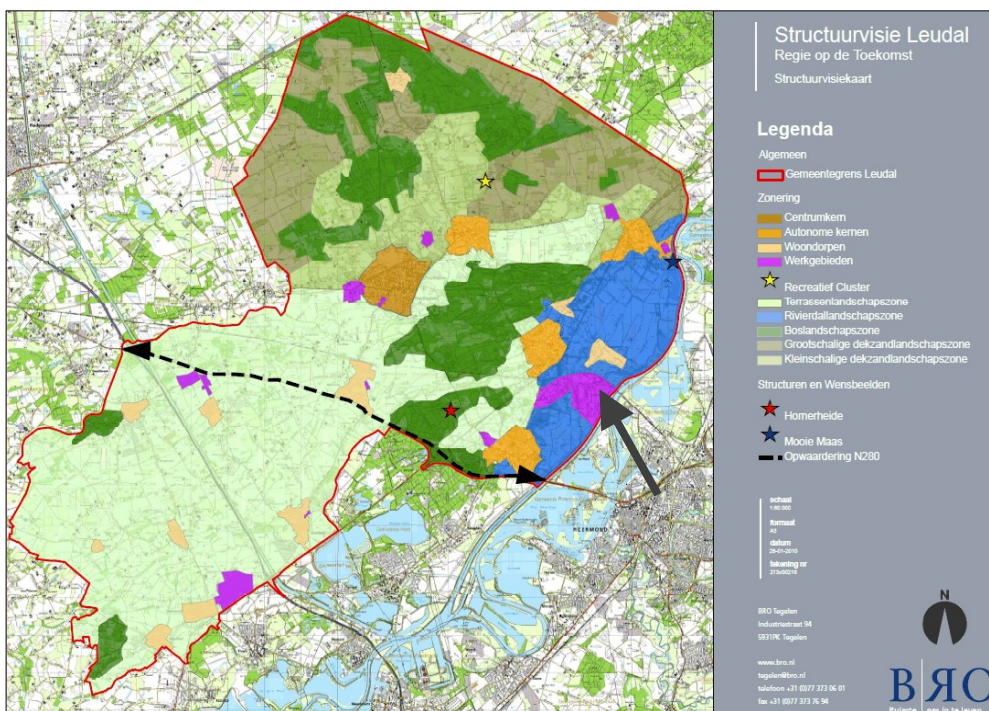
Op 2 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Leudal de 'Structuurvisie Leudal – regie op de toekomst' vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen 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, woningcorporaties, instellingen, en burgers. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Leudal wil de gemeente waar mogelijk voorkomen.

De structuurvisie blikkt 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 bedrei-

gingen? En onder welke criteria zijn ontwikkelingen mogelijk? Hiermee is de structuurvisie een regie-instrument voor de dagelijkse gang van zaken.

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.



Afbeelding 9. Structuurvisiekaart 'Structuurvisie Leudal, met aanduiding van het plangebied.

#### ***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 bedrijvig-

heid 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'**

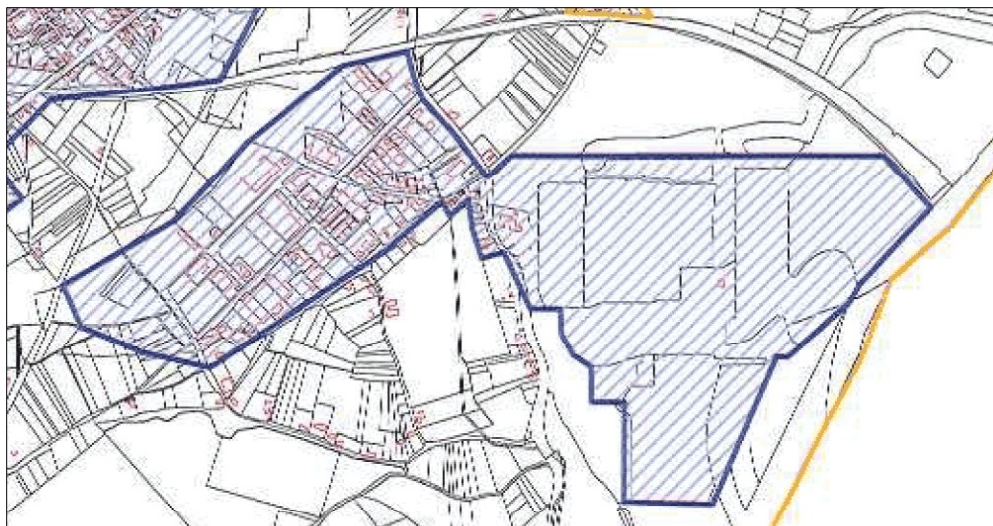
Op 16 november 2010 heeft de gemeenteraad van Leudal ingestemd met de welstandsnota 'Leudal' en met ingang van 23 december 2010 is de welstandsnota in werking treden.

In de welstandsnota wordt ten aanzien van de bedrijventerreinen Windmolenbos en Zevenellen aangegeven dat het gebied in hoofdzaak bestaat uit bedrijven, met verschillende onderdelen, zijnde het relatief kleinschalige bedrijventerrein Windmolenbos, de woonstraten Boekweg, Roermondseweg en de grootschalige industriezone Zevenellen.

Het gebied ligt opgesloten tussen de Oude Maas, het Lateraalkanaal, de spoorlijn en de omleiding Napoleonsweg ten oosten van Haelen. Karakteristiek zijn de grootschalige objecten van de elektriciteitscentrale met hallen, schoorstenen en hoogspanningsleidingen. Vooral de grote bouwmassa's vormen een landmark aan de Maas. Deze vormen een schril contrast met de aanwezige woonbebouwing en de kleinschalige open structuur van het Maasdal. Opvallend zijn de barrières (spoorlijn, omleiding Napoleonsweg, Oude Maas) die het gebied omgeven.

Stedenbouwkundig gezien bestaat het gebied tussen de Roermondseweg en de Maas bestaat uit zeer grootschalige gebouwen en voorzieningen met afzonderlijke stedenbouwkundige korrel. De infrastructuur en verkaveling vormen een groot contrast met de incidentele woningen aan de Roermondseweg. Het gebied bestaat uit een blokpatroon met kleinschalige loodsen en open opslagterreinen aan Windmolenven en De Giesel, noordelijk van de P. Schreursweg. Tussen de P. Schreursweg en de Oude Maas ligt een rij woningen aan de Broekweg geïsoleerd in het landschap. 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 bedrijfsactiviteiten. Specifieke straatprofielen zijn niet voor handen.



Afbeelding 10. Uitsnede kaart welstandsgebieden voor het plangebied, met de begrenzing van het gebied waarvoor welstandsniveau 3 geldt.

De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleding. Er is geen structurele opbouw of zonering van een opslagzone en bebouwing. Het materiaalgebruik is niet specifiek bepaald. De voorkomende woonbebouwing bestaat uit twee lagen met kap en heeft geen relaties met de directe omgeving. De bedrijfsgebouwen van de energiecentrale zijn zo grootschalig dat schaal en vormgeving een op zichzelf staand (landschappelijk georiënteerd) regime hebben.

Het gebied is welstandsgevoelig door het ontbreken van specifieke ruimtelijke opbouw en kwaliteiten. De energiecentrale is voornamelijk als landmark beeldbepalend. Het bedrijventerrein Windmolenbos (nog in ontwikkeling) is sterk amorf door de situering van bouwvolumes en de uitstraling van de gebouwen.

Het welstandbeleid is gericht op het handhaven van de bestaande structuur. Uitbreidingen en aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige bedrijven in de randzones.

Voor de bedrijventerreinen 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, net als de beleidsaspecten 'ruimte voor de rivier' en Belvédère gebied.

Naast de welstandsnota geldt voor een deel van bedrijventerrein Windmolenbos tevens het 'Beeldkwaliteitsplan Windmolenbos 2012', zoals dat in 2012 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. Het genoemde beeldkwaliteitsplan is per 15-03-2012 in werking getreden als toetsingskader.

#### **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"><li>• Minimaal 2,5 meter tussen bebouwing en zijdelingse en achterperceelsgrenzen (zonder ontheffing)</li><li>• In zijdelingse en achterperceelsgrens bouwen uitsluitend mogelijk</li></ul> |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <p>middels ontheffing</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorgevelrooilijn afstemmen op stedenbouwkundige situatie, met inachtnaam van geldende rechten en bepalingen Grondexploitatie-wet</li> <li>• Voorterreinen onbebouwd, m.u.v. groenvoorzieningen</li> <li>• Parkeren op eigen bedrijfskavel (cf max CROW-norm)</li> <li>• Open opslag uitsluitend op achterterreinen</li> <li>• Aanvullende/zwaardere eisen voor specifieke locaties middels gemeentelijk welstandsbeleid</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Beschikbare milieuruimte behouden/verbeteren | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitsluitend categorie 2- en 3 (m.u.v. Zevenellen en Ittervoort). Lichtste categorie 4-bedrijven met ontheffing, voor zover vergelijkbaar met categorie 3.</li> <li>• Bestaande bedrijven worden gehandhaafd</li> <li>• Geen nieuwe bedrijfswoningen (ook niet gerealiseerde bestaande rechten), bestaande aanduiden op verbeelding</li> <li>• Eventueel aanwezige burgerwoningen binnen bedrijfsbestemming aanduiden als 'wonen' met wijzigingsbevoegdheid naar bedrijfswoning.</li> <li>• Inwaartse zonering (met inachtnaam van geldende rechten per bedrijf)</li> <li>• Geen maximale bouwhoogte, maar scheidingslijnen goothoogte (zonering bouwhoogte)</li> <li>• Ondergronds bouwen tot max. 1 bouwlaag. 2 bouwlagen mogelijk middels ontheffing</li> </ul> |
| Vestiging bedrijven van buiten gemeente      | Geen nadere regels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Maximale kavelmaten                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor alle bedrijven max. 10.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Uitbreiding c.q. grotere bedrijven dan 10.000 m<sup>2</sup> uitsluitend mogelijk middels ontheffing, behoudens ter plaatse van bedrijventerreinen waar de meerderheid van de kavels reeds groter is dan 10.000 m<sup>2</sup> (aangepaste maat opnemen)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Branchering                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Horeca en publiekgerichte kantoorfuncties uitgesloten (m.u.v. aan te wijzen "kantoorzone/randzone" langs N273 in Ittervoort, waar uitsluitend kantoren worden toegestaan)</li> <li>• Bestaande detailhandelsvestigingen worden gehandhaafd (specifieke aanduiding op verbeelding)</li> <li>• Kleinschalige detailhandel uitgesloten (tenzij gekoppeld maar ondergeschikt aan bedrijfsactiviteiten)</li> <li>• Evenementen uitgesloten, behoudens bij bedrijven waar dit deel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten</li> <li>• Nieuwvestiging bouwmarkten/meubelboulevard etc. uitgesloten. Beleid wordt vastgelegd in Retailstructuurvisie</li> </ul>                                                                                                              |
| Bedrijfs- en burgerwoning-                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande bedrijfs- en burgerwoningen positief bestemmen middels</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| gen                                                                | aanduiding binnen Bedrijven-bestemming. <ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwe woningen uitgesloten (ook niet gerealiseerde bestaande rechten)</li> <li>Bestaande burgerwoning omzetten in bedrijfswoning (middels ontheffing), andersom niet</li> </ul> |
| 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<br>Zie bepalingen aangaande kavelmaten<br>Zie bepalingen beschikbare milieuruimte<br>Zie bepalingen representatie                                                         |
| Externe veiligheid (Bevi)                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwe Bevi-inrichtingen alleen middels ontheffing</li> <li>Bestaande vestigingen: risico-contour opnemen op verbeelding</li> </ul>                                                                                      |

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 m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van bedrijven waarvan de bedrijfskavel op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan reeds groter is dan 5.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

De bovenstaande afspraken gelden voor wat betreft het bedrijventerrein Haelen alleen voor het deel Windmolenbos aangezien dit een lokaal bedrijventerrein is. Voor Zevenellen geldt geen maximale kavelmaat.

#### 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 Haelen 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

Op het bedrijventerrein Windmolenbos zijn enkele (bedrijfs-)woningen aanwezig, met name langs de Peter Schreursweg aan de zuidrand van het bedrijventerrein. Voor het bedrijventerrein Zevenellen geldt dat er geen (bedrijfs-) woningen aanwezig zijn op het terrein.

##### 3.1.2 Bedrijvigheid

Bedrijvigheid is in het plangebied de belangrijkste activiteit. Het betreft hoofdzakelijk kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Het bedrijventerrein Windmolenbos is een gemengd bedrijventerrein, wat zich kenmerkt door een variatie aan bedrijvigheid. Op bedrijventerrein Zevenellen zijn slechts een tweetal grote bedrijven gevestigd.

##### *Bedrijventerrein Windmolenbos*

Het bedrijventerrein Windmolenbos heeft een bruto oppervlakte van 33,7 ha en een netto oppervlakte van 27,7 hectare. Een klein deel van het terrein is nog uitgeefbaar.

Op het bedrijventerrein zijn hoofdzakelijk kleinschalige en middelgrote bedrijven gevestigd. Het betreft diverse soorten bedrijven, waaronder enkele groothandelsbedrijven, productiebedrijven en enkele bouwbedrijven. Tevens zijn er op het terrein enkele bedrijfswoningen gevestigd.



Afbeeldingen 11 t/m 14. Foto-impressie bedrijventerrein Windmolenbos.

#### *Bedrijventerrein Zevenellen*

Op het bedrijventerrein Zevenellen is een tweetal grote bedrijven gelegen, namelijk de Willem Alexander Centrale van Nuon (elektriciteitsopwekking) en Attero (thans kantoor). Verder is op het bedrijventerrein een verdeelstation aanwezig.

Het bedrijventerrein heeft een bruto oppervlakte van 91,7 ha en een netto oppervlakte van 64,5. De restcapaciteit van het terrein bedraagt 38,3 ha. Het bedrijventerrein Zevenellen is één van de weinige terreinen in Leudal waar nog ruimte voor nieuwe bedrijvigheid beschikbaar is.

Het bedrijventerrein Zevenellen beschikt aan de oostzijde over een ontsluiting via een binnenhaven. Deze binnenhaven, ook wel bekend als de haven van Buggenum, is direct gelegen aan het Lateraalkanaal Linne-Buggenum.



Afbeelding 15 t/m 18. Foto-impressie bedrijventerrein Zevenellen.

### 3.1.3 Voorzieningen en recreatie

In het plangebied bevinden zich (buiten enkele kleinschalige nutsvoorzieningen) geen specifieke voorzieningen.

### 3.1.4 Groen, water en natuur

Op het bedrijventerrein Windmolenbos is veel (openbaar) groen aanwezig, met name langs de Windmolenven en de Giesel. Voor een klein deel van het plangebied aan de noordzijde van het bedrijventerrein Windmolenbos, geldt dat dit valt binnen de EHS.

Het terrein Zevenellen en de daarop gevestigde bedrijven zijn voor een groot deel uit het zicht vanaf de openbare weg gelegen, aangezien het terrein vrijwel volledig is ingepakt in de omringende groenvoorzieningen. Alleen de hoge delen die boven de groenzones om het terrein uitsteken, zijn vanaf grote afstand te zien en met name de energiecentrale vormt als het ware een landmark. Over het algemeen geldt derhalve dat de presentatie een positieve en groene indruk geeft. Voor de delen van het terrein die vanaf de openbare weg wel in het zicht liggen, geldt dat dit inherent is aan de soort bedrijvigheid.

Het oppervlaktewater binnen het plangebied met de grootste omvang betreft de haven aan de oostzijde van het plangebied, aansluitend op het Lateraalkanaal Linne-Buggenum.

### **3.1.5 Verkeer, openbaar vervoer en parkeren**

#### *Algemeen*

Het bedrijventerrein Windmolenbos is goed bereikbaar. Zo is vanaf de N273 aan westelijke zijde een recente ontsluiting gerealiseerd langs de uitbreiding van Windmolenbos. De oostkant wordt ontsloten via de Roermondseweg, waarmee in noordelijke richting eveneens de N273 bereikt kan worden.

Het bedrijventerrein Zevenellen wordt voor het wegverkeer volledig ontsloten via de Roermondseweg, die zoals gezegd in noordelijke richting aansluit op de N273.

#### *Bedrijventerrein Windmolenbos*

Parkeren en laad- en losactiviteiten vinden grotendeels plaats op het private terrein. Dit heeft een positief effect op de bereikbaarheid van en verkeersveiligheid op het terrein. Fietspaden en/of fietssuggestiestroken ontbreken op vrijwel het gehele bedrijventerrein, met uitsluiting van het meest westelijke deel van het terrein.

#### *Bedrijventerrein Zevenellen*

Voor Zevenellen geldt dat er slechts twee grote bedrijven gevestigd zijn. Het terrein is goed ontsloten en er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, welke vanaf de openbare weg volledig uit het zicht ligt. Voor wat betreft verkeer- en parkeeraspecten zijn er dan ook geen bijzonderheden. Voor Zevenellen geldt daarnaast dat er ontsluitingsmogelijkheden zijn via de binnenhaven van Buggenum aan de oostzijde van het terrein. Verder wordt het noordelijke gedeelte van het bedrijventerrein Zevenellen begrensd door de spoorlijn Weert-Roermond. Vanaf dit spoor loopt een stamlijn naar het bedrijventerrein.

### **3.1.6 Cultuurhistorie en Monumenten**

Voor het overgrote deel van Zevenellen geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor het terrein Windmolenbos geldt dat dit voor wat betreft de bedrijfskavels reeds is onderzocht en is vrijgegeven. Voor de overige delen geldt deels een hoge en deels een middelhoge of lage archeologische verwachtingswaarde. In het onderzoekshoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

## 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 bouwmogelijkheden 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 plan-procedure 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<sup>ste</sup> eeuw

De kern van het Waterbeleid 21<sup>e</sup> 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.

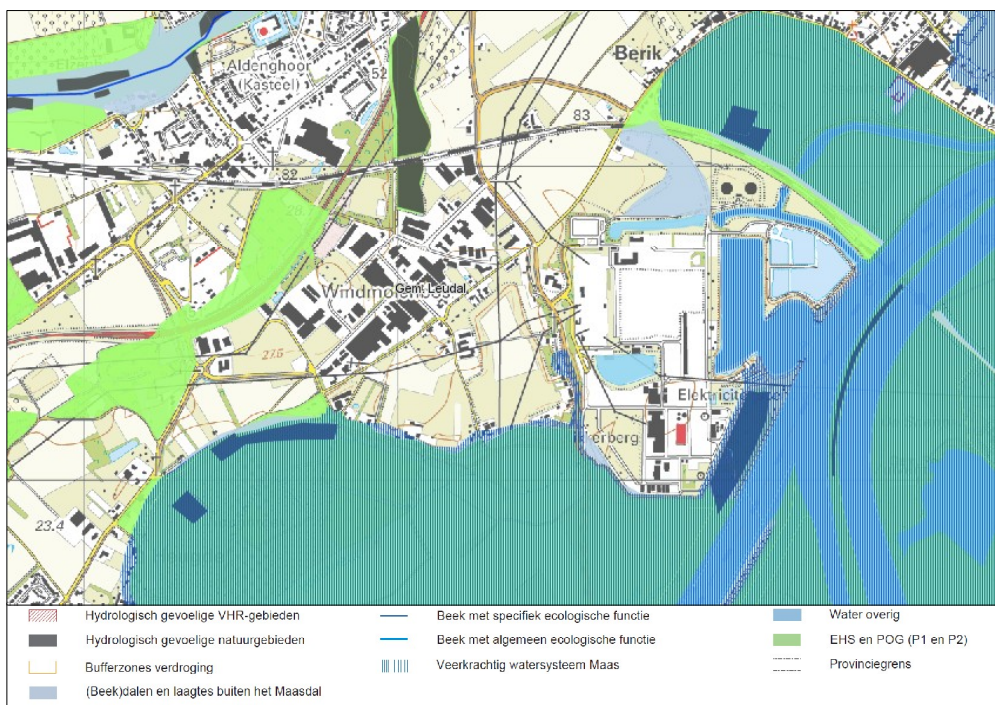
#### *Grondwater*

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 is overwegend grondwatertrap VII van toepassing. Voor een klein deel van het plangebied (de westzijde van Zevenellen) geldt grondwatertrap V.

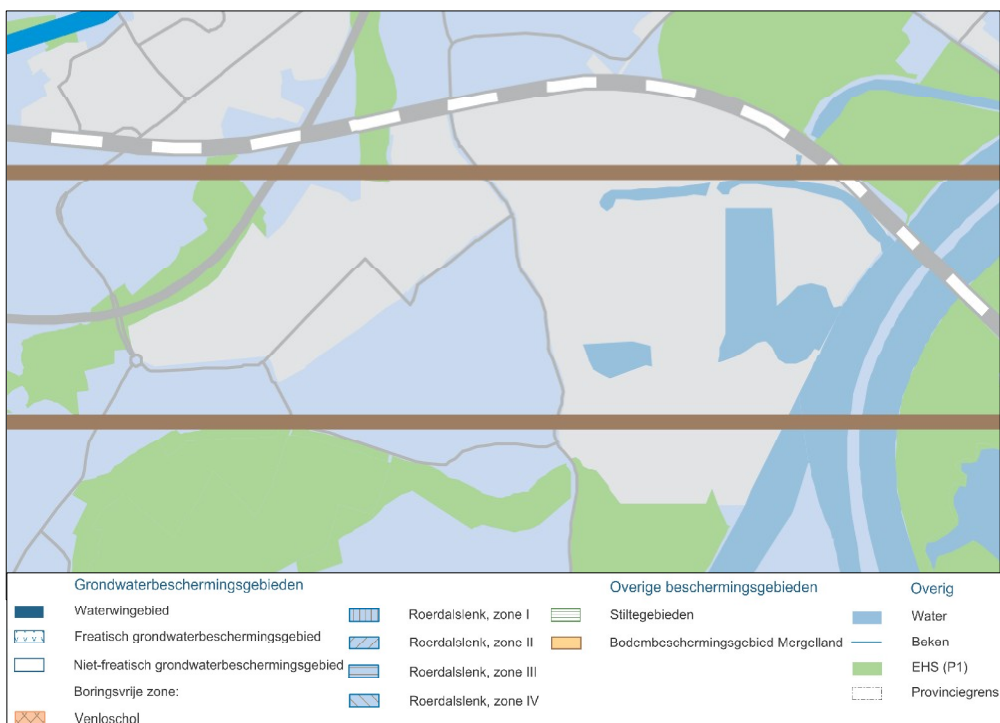
| Grondwatertrap (cm-mv)                                    | I    | II      | III      | IV       | V     | VI      | VII   |
|-----------------------------------------------------------|------|---------|----------|----------|-------|---------|-------|
| Gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm. beneden 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 |

Uit de Blauwe waarden kaart (behorende bij het POL2006) is af te lezen dat aan de noordzijde van Zevenellen een deel van het plangebied 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.



Afbeelding 19. Uitsnede kaart 'Blauwe waarden' van het POL2006.



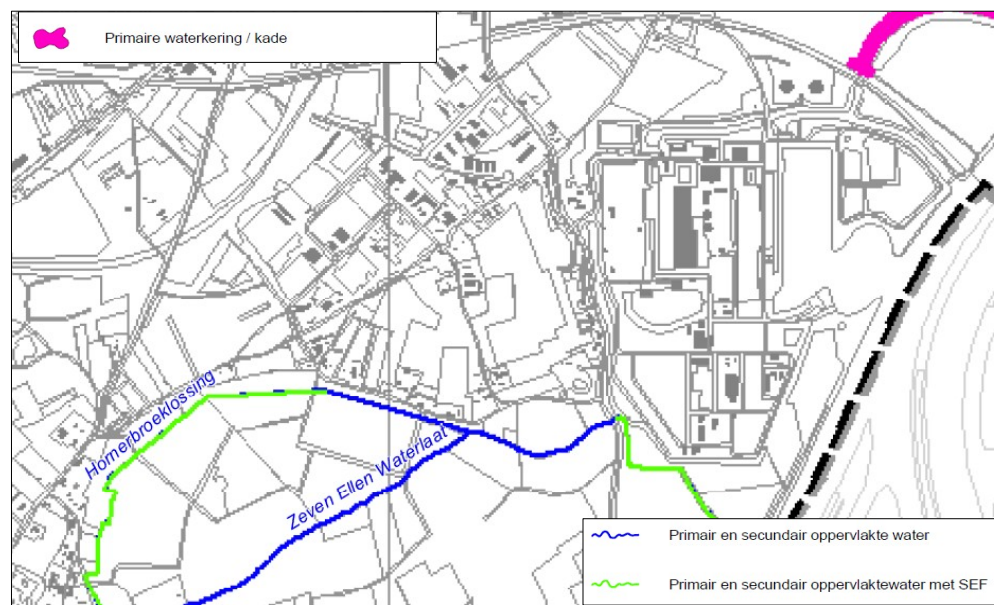
Afbeelding 20. Uitsnede kaart 'Kristallen waarden' van het POL2006.

Ook hebben deze beekdalen een waardevolle natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische functie. Voor het overige zijn enkele delen van het plangebied gelegen binnen het als 'veerkrachtig watersysteem Maas' aangeduide gebied. Het betreft hier de delen die binnen het waterbergend en stroomvoerend rivierbed van de Maas liggen.

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 toegestaan na voorafgaande schriftelijke melding aan gedeputeerde staten.

#### *Oppervlaktewater*

Het oppervlaktewater binnen het plangebied met de grootste omvang betreft de haven aan de oostzijde van het plangebied, aansluitend op het Lateraalkanaal Linne – Buggenum.



Afbeelding 21. Uitsnede kaart 'Aandachtsgebieden' van het waterschap Peel en Maasvallei.

Blijkens de kaart 'aandachtsgebieden' van het waterschap Peel en Maasvallei, stroomt verder aan de zuidkant van het plangebied de Hornerbroeklossing, welke is aangeduid als 'primair en secundair oppervlaktewater met specifiek ecologische functie'. Tevens stroomt ten zuiden van het plangebied de waterloop Zeven Ellen

Waterlaat, welke is aangeduid als 'primair en secundair oppervlaktewater 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 grenst het plangebied volgens de kaart 'aandachtsgebieden' aan de noordoostzijde aan een primaire waterkering.

#### *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 wordt het bestemmingsplan aan het waterschap voorgelegd.

### **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 als gevolg van dit bestemmingsplan 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**

De hoofdlijnen 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 ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ $m^3$  voor zowel fijn stof en  $NO_2$ .

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 betekenende 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 voorliggende bestemmingsplan 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 PM<sub>10</sub> ter plaatse 24-27 µg/m<sup>3</sup>, en is de concentratie NO<sub>2</sub> ter plaatse in 2010 gelegen tussen de 15 en 25 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. 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 inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>2</sup> 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<sup>-6</sup> 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 verantwoordings-

<sup>2</sup> 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.

plicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de toestandkoming 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, restaurants<sup>3</sup>.

#### *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.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Binnen het plangebied zijn enkele risicovolle inrichtingen gelegen. Het betreft de volgende inrichtingen:

- Gasontvangstation van de Gasunie, op het terrein Windmolenbos aan de Windmolenven, met een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 15 meter.
- Tango tankstation, op het terrein Windmolenbos aan de Windmolenbos 2, met ondergrondse opslagtanks voor dieselolie en benzine en een bijbehorende plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 20 meter.
- Gasontvangstation van de Gasunie, op het terrein Zevenellen aan de Roermondseweg 55, met een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 20 meter.
- Een bovengrondse propaantank op het terrein van Nuon Power Buggenum BV, met een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 20 meter.

Op de risicokaart is verder de terreingrens van Nuon Power Buggenum BV aangegeven. Het bedrijf is een BRZO<sup>4</sup> (Categorie A) inrichting, Voor dergelijke bedrijven gelden strengere regels dan voor andere bedrijven. BRZO bedrijven zijn verplicht rampbestrijdingsplannen op te stellen en deze te oefenen met hulpverleners. De vergunningverlener controleert regelmatig of het bedrijf aan de strenge veiligheidseisen voldoet.

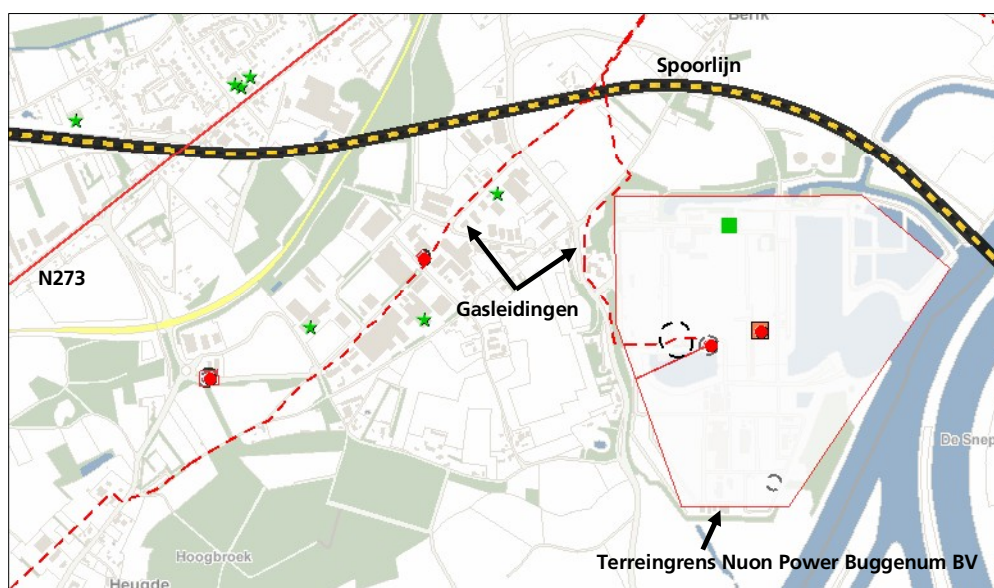
<sup>3</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

<sup>4</sup> In Nederland vallen bedrijven met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen onder het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO). Het BRZO voegt wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsveiligheid, externe veiligheid en rampbestrijding samen. Het doel van het BRZO is het voorkomen en beheersen van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen. Bedrijven die onder deze wet vallen, heten BRZO-bedrijven. Zo'n bedrijf moet een veiligheidsrapport maken als de hoeveelheid gevaarlijke stoffen boven een bepaalde grens komt.

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

#### *Wegen*

Aan de westzijde van het plangebied ligt de N273. Sinds de openstelling van de A73 vindt over de N273 vrijwel geen transport van gevaarlijke stoffen meer plaats. Er is dan ook geen plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  aanwezig en is ook geen sprake meer van een groepsrisico ten gevolge van de N273. Vanuit de N273 bestaan er kortom geen beperkingen voor dit bestemmingsplan.



Afbeelding 22. Uitsnede risicokaart voor het plangebied en directe omgeving ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)).

#### *Spoor*

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de spoorlijn Weert-Roermond. Een deel van de transporten over deze spoorlijn betreft gevaarlijke stoffen. Het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's voor de omgeving met zich mee. Voor de spoorlijn geldt geen plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$ . De hoogte van het groepsrisico overschrijdt in de huidige situatie de normwaarde niet en gezien het feit dat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan, wordt er ook geen invloed uitgeoefend op de hoogte van het groepsrisico.

#### *Transport over het water*

In de nabijheid van het plangebied liggen enkele vaarwegen waarover transport plaatsvindt. Het betreft de Maas en het Lateraalkanaal Linne – Buggenum, die deel uitmaken van de Maasroute, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maasroute leidt tot risico's voor de scheepsbemanningen en aanwonenden. Aan de risicocontour uit de Richtlijn Vaarwegen is per 1 januari 2010 een nadere invulling gegeven als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, gelet op de invoering van het Basisnet. Daarom dient rekening te worden gehouden met de vervoerscijfers zoals die in de bijlage van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen.

Voor de Maasroute betreft het de onderstaande vervoerscijfers voor binnenvaartschepen:

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Type LF1: 803   | Type GF2: 0   |
| Type LF2: 2.710 | Type GF3: 289 |
| Type LT1: 40    | Type GT3: 258 |
| Type LT2: 0     | Type GT5: 0   |

In het verleden is het tracébesluit Zandmaas/Maasroute genomen. Dit tracebesluit bevat een pakket met maatregelen ten behoeve van de opwaardering van de vaarweg (van klasse Va) naar klasse Vb, welke minimaal geschikt is voor schepen met een diepgang van 3,5 meter.

De Maas en het Lateraalkanaal Linne - Buggenum zijn in het Basisnet Water gedefinieerd als hoofdroute en als een zwarte route - 'binnenvaartverbinding chemische clusters en achterlandverbindingen met toetsafstand'. Bij zwarte vaarwegen zijn lijnen vastgesteld die vrijwel overeen komen met de rand van de vaarweg. Deze gelden als risicolijn waar het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over die vaarweg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Tussen deze risicolijnen is bebouwing in beginsel niet toegestaan.

Daarnaast geldt er een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter in de uiterwaarden. Binnen dit gebied moet worden afgewogen of er wel of niet gebouwd kan worden en of er wel of niet specifieke maatregelen noodzakelijk zijn. Een groepsrisicoverantwoording is alleen bij uitzonderlijk hoge bevolkingsdichtheden (>1.500 personen per hectare) noodzakelijk.

Voor veel locaties langs vaarwegen is het onwaarschijnlijk dat het vervoer van gevaarlijke stoffen in de toekomst dusdanig zal groeien dat het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  per jaar daadwerkelijk de risicolijn zal bereiken. Ook het bestemmingsplan gaat niet uit van nieuwe ontwikkelingen binnen de ter plaatste geldende risicolijnen, waardoor er vanuit dit oogpunt geen knelpunten bestaan. Een groepsrisicoverantwoording ten aanzien van het transport over water is, gelet op het bovenstaande, in het kader van dit conserverende bestemmingsplan niet noodzakelijk.

### *Conclusie*

Vanuit externe veiligheidsaspecten bestaan er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Haelen.

### **3.2.6 Geluidshinder**

#### *Wegverkeerslawaaï*

Volgens de Wet geluidshinder 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.

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 geluidshinder niet noodzakelijk.

#### *Industrielawaai*

De actualisering van het bestemmingsplan voor het plangebied schept de mogelijkheid om een sturingsinstrument voor beheer van geluidsruimte, ook wel zonebeheerplan genoemd, te koppelen aan het bestemmingsplan.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen namelijk milieukwaliteitseisen gekoppeld worden aan bestemmingsplannen, mits de milieukwaliteitseisen ruimtelijk relevant zijn. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' wordt door middel van het toedelen van geluidsruimte een optimale invulling en gebruik van het bedrijventerrein beoogd. De koppeling van de geluidsruimte aan het bestemmingsplan wordt vormgegeven via de specifieke gebruiksregels.

Het zonebeheerplan richt zich enerzijds op het beheren van de geluidsruimte (ruimtelijk spoor) en anderzijds op de bewaking van de geluidsruimte (milieuspoor). Zonebeheer voorkomt dat de op de (zone)bewakingspunten vergunde geluidsbelasting hoger wordt dan de geldende geluidsgrenswaarde(n).

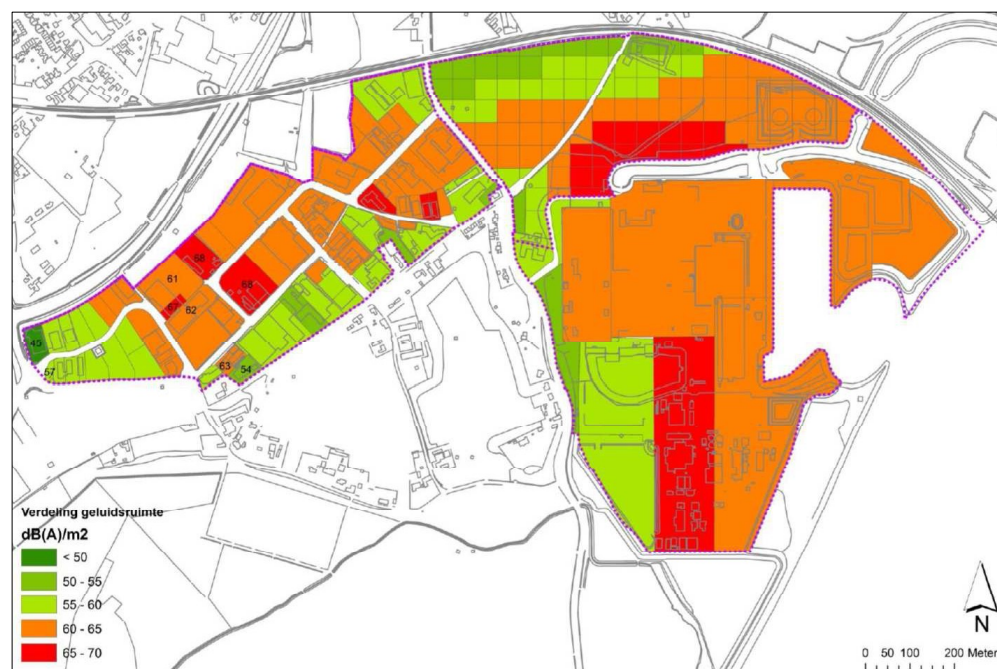
Het plan heeft gevolgen voor het opleggen van geluidsnormen bij bedrijven en geeft invulling aan de wijze waarop de beoordeling wordt uitgevoerd bij meldingen (Activiteitenbesluit), vergunningsprocedures ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bestemmingsplanprocedures en grondaankoop en -uitgifte.

Een belangrijk onderdeel van het zonebeheerplan wordt gevormd door de verkavelingskaart. Deze verkavelingskaart vormt binnen het planmatig zonebeheer het instrumentarium dat bepaalt waar op het bedrijventerrein welke geluidsruimte be-

schikbaar is en wel zodanig dat het totaal aan toegekende geluidsruimte de zone-ringsgrenswaarden respecteert. Op de verkavelingskaart en in de toetsingstabellen staat per bouwperceel hoeveel geluidsruimte beschikbaar is voor bestaande en voor nieuwe bedrijven. De kaart is tot stand gekomen op basis van de volgende uitgangspunten:

1. Theoretisch voor de milieucategorie van de bedrijvigheid benodigde geluidsruimte.
2. De bestaande rechten die bedrijven aan verleende vergunningen en geaccepteerde meldingen kunnen ontlelen.
3. De geluidsemissies per bouwperceel zijn bepaald vanuit de gedachte om de methodiek van inwaarts zoneren voor het aspect geluid te hanteren. Daarmee is de totaal beschikbare geluidsruimte voor alle bouwpercelen geoptimaliseerd.
4. Een balans tussen enerzijds het waarborgen van de vastgelegde zoneringsgrenswaarden en anderzijds zo min mogelijk onderzoekslast voor bedrijven en zo min mogelijk administratieve lasten voor de gemeente.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de navolgende toekenning van de generieke geluidsruimte op de verkavelingskaart:



Verkavelingskaart zonebeheerplan.

De gemeente kiest ervoor de bestaande rechten, die bedrijven kunnen ontlelen aan verleende vergunningen en geaccepteerde meldingen, zo veel mogelijk te respecte-

ren. Indien de inrichting wordt gewijzigd, waardoor een andere bedrijfsactiviteit wordt uitgevoerd dan voor het betreffende bouwperceel in het bestemmingsplan bedrijventerrein Haelen is vastgelegd, geldt dat nog slechts de generieke geluidsruimte mag worden benut.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het als bijlage in de regels opgenomen zonebeheerplan.

### **3.2.7 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen**

Blijkens de geldende bestemmingsplannen en leidinggegevens van Gasunie liggen binnen het plangebied gasleidingen van de Gasunie met een planologische beschermingszone. Voor deze gasleidingen wordt op de verbeelding en in de regels de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen, waarmee de gasleidingen inclusief bijbehorende planologische beschermingszones worden verankerd.

### **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 gedragscode<sup>5</sup> 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

<sup>5</sup> De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

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.

## **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). Enkele kleine delen van het plangebied liggen binnen de EHS en de POG. Binnen deze gebieden vinden echter geen wijzigingen plaats, waardoor hierop middels dit bestemmingsplan geen nadelige invloed wordt uitgeoefend.

### *Soortbescherming*

Uit de provinciale flora- en faunagegevens ([www.broedvogels.limburg.nl](http://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 aantal (gedateerde) meldingen opgenomen van waargenomen broedvogels. Aangezien er sprake is van een conserverend bestemmingsplan wordt hierop geen invloed uitgeoefend.

Verder heeft Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV (OML) in 2011 een flora en fauna onderzoek<sup>6</sup> laten uitvoeren voor het terrein Zevenellen. Hieruit bleek dat alleen de Buizerd en de Das in het gebied aanwezig waren. Door OML is hiervoor ontheffing aangevraagd en deze is ook verleend, waarbij de in de ontheffing genoemde te nemen maatregelen ook reeds zijn uitgevoerd.

### *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

<sup>6</sup> Quickscan flora en fauna bedrijventerrein Zevenellen, Meervelt, projectnummer: 10-095, d.d. 02-02-2011.

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 aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende 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 bodemversturende 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.

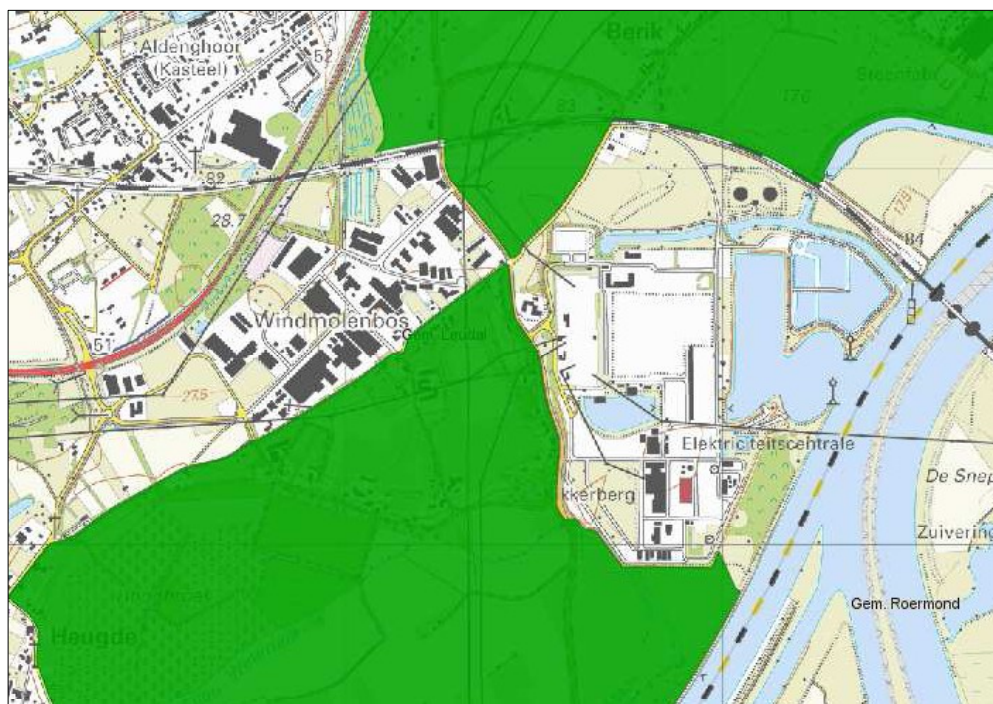
### *Toetsing*

De gemeente Leudal heeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart<sup>7</sup> 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

---

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

te koppelen, vormt de kaart een eerste praktisch handvat bij de inpassing van de archeologie bij planvorming en uitvoering.



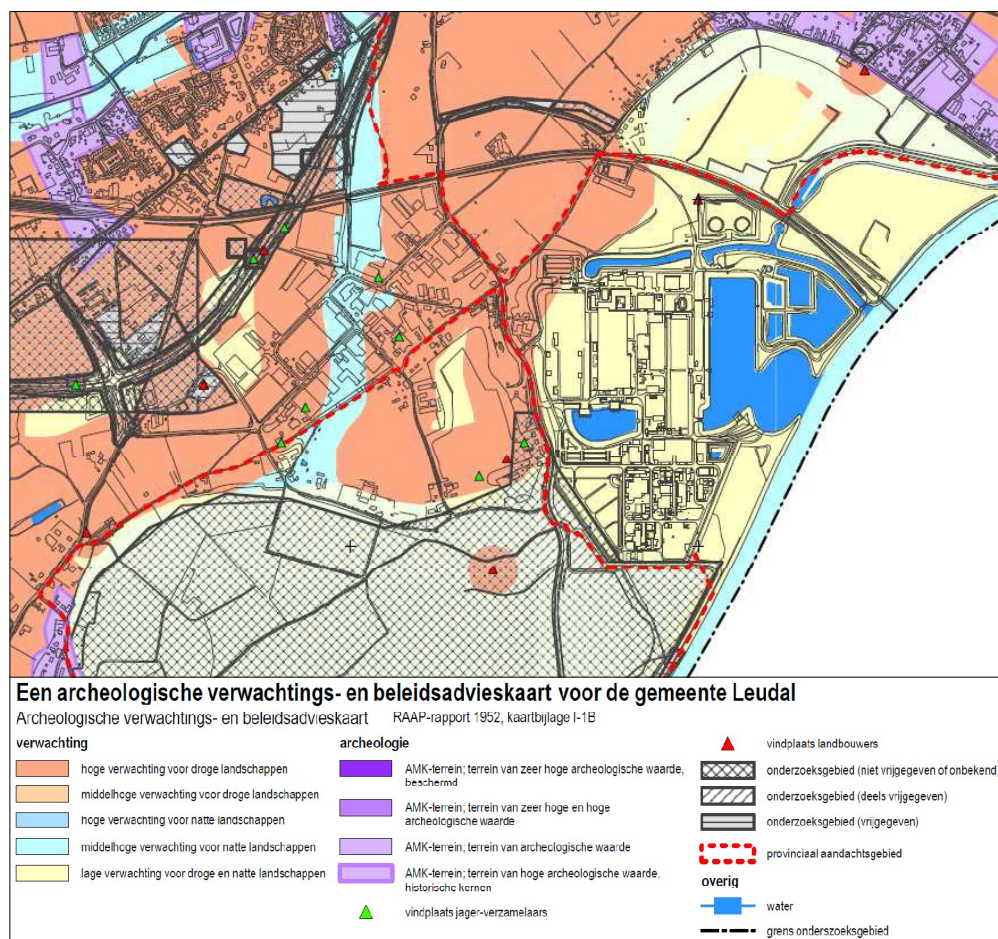
Afbeelding 23. Begrenzing provinciale archeologische aandachtsgebieden voor het plangebied en de directe omgeving.

Op basis van de door RAAP opgestelde archeologische beleidskaart, blijken binnen het plangebied enkele jager verzamelaars vindplaatsen te liggen. Er zijn binnen het plangebied geen AMK-terreinen gelegen. Een deel van het plangebied valt binnen een provinciaal aandachtsgebied. Voor het overgrote deel van Zevenellen 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 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 m<sup>2</sup> en een bodemingreep van 40 cm. Tijdens een onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.

Voor Windmolenbos geldt op basis van de beleidskaart deels een hoge verwachting voor droge landschappen en deels een middelhoge verwachting voor natte landschappen. Op basis van uitgevoerde onderzoeken is echter gebleken dat het terrein

Windmolenbos, voor zover het de bedrijfskavels betreft, volledig kan worden vrijgegeven.



Afbeelding 24. 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 m<sup>2</sup> 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 bur-

gemeesters 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 Haelen 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 evenals 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 Haelen' (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 Haelen is opgesteld conform het kaderplan, het gemeentelijk Handboek, de landelijke richtlijn voor bestem-

mingsplannen (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.

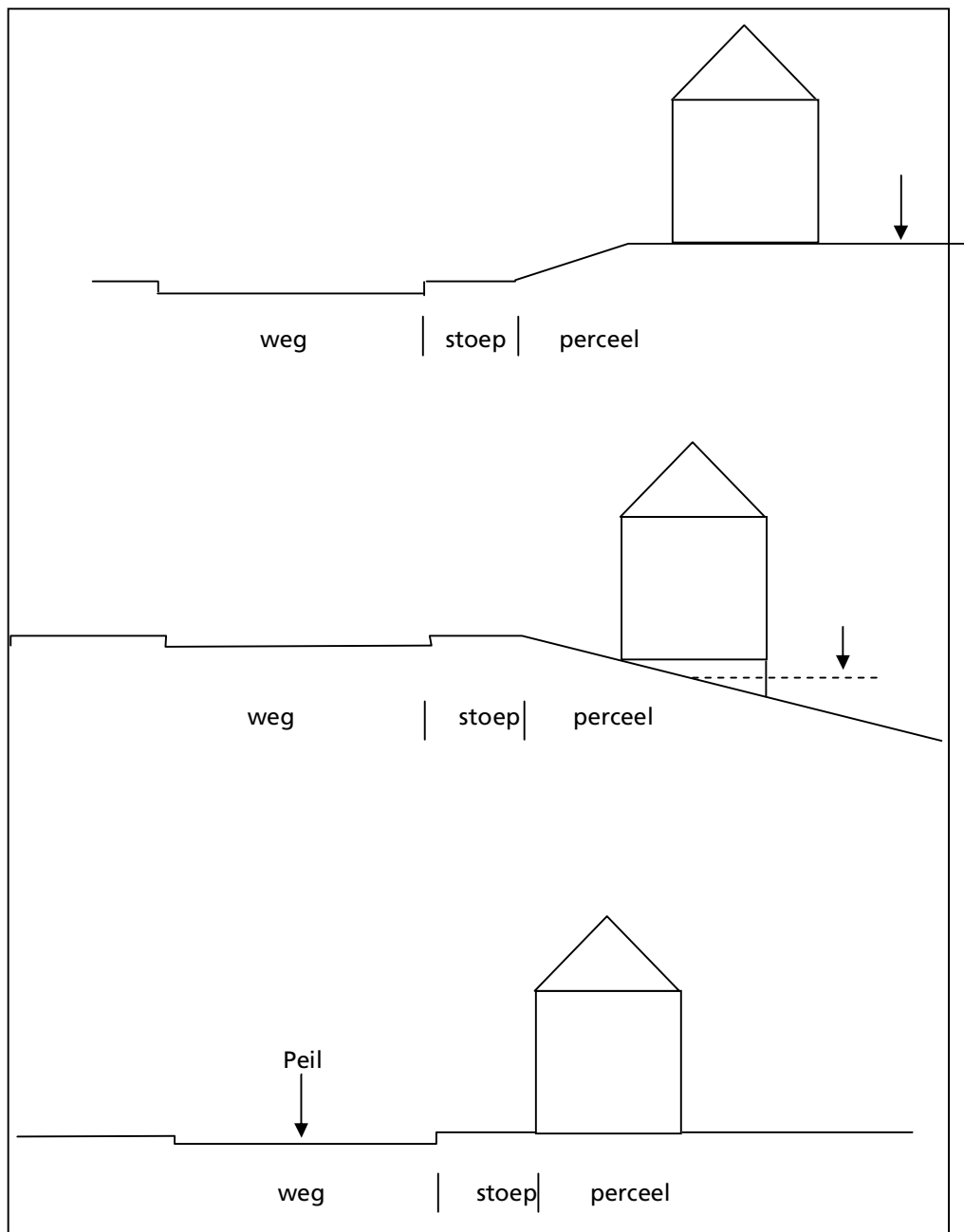
### 4.2.1 Inleidende regels

#### 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 25. 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.

Voor wat betreft de nadere eisen regeling zoals deze bij diverse bestemmingen is opgenomen, geldt dat deze aangeeft wanneer en waaraan nadere eisen gesteld kunnen worden, binnen de in de gebruiks- en bouwregels van de afzonderlijke bestemmingen reeds aangegeven begrenzingen van het bestemmingsplan.

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

#### *Agrarisch met waarden*

De bestemming 'Agrarisch met waarden' is opgenomen voor de agrarische percelen met landschappelijk waarden binnen het plangebied.

#### *Bedrijventerrein*

Voor de beide bedrijventerreinen 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. Voor een groot deel van Zevenellen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 2 tot en met 4 zijn toegestaan. Voor een kleine deel geldt dat tevens bedrijven tot categorie 5.2 zijn toegestaan. Aanvullend op de toegestane bedrijven in de bovengenoemde milieucategorieën, is ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een zelfstandig kantoor toegestaan. Het betreft hier een reeds bestaand kantoor, waarvan de bestaande rechten middels de aanduiding 'kantoor' worden gerespecteerd. Nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen zijn binnen het plangebied niet toegestaan, overeenkomstig het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Verder geldt voor een groot deel van het bedrijventerrein Zevenellen, op basis van het Barro, dat grootschalige elektriciteitsopwekking wordt toegelaten. Voor dit gebied is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grootschalige elektriciteitsvoorziening' opgenomen. In het bestemmingsplan wordt voorzien in de fysieke ruimte daartoe en zijn voor het gebied zoals aangewezen in het Barro geen hoogtebeperkingen voor installaties voor grootschalige elektriciteitsopwekking opgenomen.

#### *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.

#### *Natuur*

Voor een klein deel van het plangebied is de bestemming 'Natuur' opgenomen. Het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden staat hier voorop.

#### *Verkeer*

Binnen deze bestemming zijn onder andere verkeersdoeleinden (wegen, paden, parkeervoorzieningen) alsook groenvoorzieningen toegestaan. De spoorweg is aangeduid middels de aanduiding 'railverkeer'.

#### *Leiding - Gas*

De bestemming 'Leiding – Gas' is opgenomen in verband met de ondergrondse gasleidingen van de Gasunie binnen het plangebied met inbegrip van de beschermingszones zoals deze aan weerszijden van de gasleidingen van toepassing zijn.

#### *Leiding - Hoogspanningsverbinding*

De bestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' is opgenomen in verband met de hoogspanningsverbindingen binnen het plangebied met inbegrip van de beschermingszones zoals deze aan weerszijden van de hoogspanningsverbindingen van toepassing zijn. Voor één van de hoogspanningsverbindingen, die in noord-zuid richting door het plangebied loopt, geldt dat deze in het Barro is opgenomen. Middels de dubbelbestemming wordt voldaan aan de voorwaarden zoals deze in het Barro gesteld worden ten aanzien van de hoogspanningsverbinding.

#### *Leiding - Riool*

De bestemming 'Leiding – Riool' is opgenomen in verband met de rioolpersleiding binnen het plangebied, met inbegrip van de planologische beschermingszone ter weerszijden uit het hart van de leiding.

#### *Waarde – Archeologie 3 en Waarde – Archeologie 5*

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

#### *Waterstaat – Beschermingszone watergang*

De zone van 5 meter, gemeten vanuit de insteek van de waterlopen binnen en/of nabij het plangebied, zijn 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.

#### *Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed*

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoeren rivierbed' heeft betrekking op de gronden die volgens de Beleidsregels grote rivieren gelegen zijn binnen het waterbergend rivierbed.

#### *Waterstaat – Waterbergend rivierbed*

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' heeft betrekking op de gronden die volgens de Beleidsregels grote rivieren gelegen zijn binnen het waterbergend rivierbed.

#### *Waterstaat – Waterkering*

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' heeft betrekking op een klein deel van de beschermingszone van de waterkering aan de noordzijde van het plangebied.

### **4.2.3 Algemene regels**

In de Anti-dubbeltelregel 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 ten behoeve van de algemene aanduidingen die zijn opgenomen. Het betreft hierbij de aanduidingen 'geluidzone – industrie', 'veiligheidszone – bevi', en 'vrijwaringszone - vaarweg'.

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 (Grexbet) in werking getreden. In de Grexbet 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 Grexbet 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 1.000 m<sup>2</sup>;
- 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 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

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 donderdag 14 februari 2013 tot en met woensdag 27 februari 2013 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 enkele reacties ingediend.

Tevens heeft er een informatie- en inspraakavond plaatsgevonden op plaatsgevonden op 21 februari 2013 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de Streekbode. Bovendien wordt een informatie c.q. inloopavond gehouden.

**Bijlage 1**  
**Eindverslag inspraak en vooroverleg**

## EINDVERSLAG

### inspraakprocedure voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Haelen"

---

#### 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 Haelen" heeft daartoe vanaf 14 februari 2013 tot en met 27 februari 2013 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-/inloopbijeenkomst plaatsgevonden op 21 februari 2013 in het gemeentehuis van Leudal te Heythuysen. Een ieder heeft daarbij de mogelijkheid gehad mondeling te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

Van de belangstellenden die tijdens de inloopavond aanwezig waren, hebben enkelen 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 4 reacties ingediend. Hieronder volgt een (beknopte) weergave van de ingebrachte reacties met de standpuntbepaling hieromtrent van burgemeester en wethouders.

##### 1. Inspraakreactie d.d. 22 februari 2013 van Attero

- a. *Verzocht wordt om te overwegen bedrijven tot categorie 5.1 toe te staan, omdat deze categorie mogelijk interessant is voor vestiging op bedrijventerrein Zevenellen en daarmee de kans op herontwikkeling/herstructurering van het bedrijventerrein vergroot wordt.*
- b. *In verband met herontwikkeling/herstructurering is het wenselijk om het spoortracé dat aansluit op de spoorlijn Weert-Roermond (overeenkomstig geldend recht uit het geldende bestemmingsplan) te behouden. Verzocht wordt dit tracé op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.*

##### Standpunt/conclusie:

- a. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie ter plaatse wordt voorzien van een passende planologisch-juridische regeling, rekening houdend met de ter plaatse geldende rechten. De toekomstige herontwikkeling van Zevenellen is hierin dan ook niet meegenomen. Daarnaast is deze herontwikkeling thans ook nog globaal van aard en heeft hierover nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Het in voorbereiding zijnde Masterplan is daartoe de onderlegger, waarna de eventuele herontwikkeling middels een separate planologische procedure zal worden verankerd. Ten slotte geldt dat een uitbreiding van de vestigingsmogelijkheden van categorie 5.1-bedrijven tot een overschrijding van de geluidboekhouding, behorende bij de vastgestelde geluidzone, zou kunnen leiden.
- b. Het bestaande spoortracé had/heeft een toevoerende transportfunctie van het bedrijfsperceel naar de 'openbare' spoorlijn Weert-Roermond. Feitelijk is dit derhalve te vergelijken met een

toeleveringsweg over een bedrijfskavel richting openbare weg. Dergelijke transportlijnen 'op eigen kavel' zijn mogelijk binnen de bedrijventerreinbestemming.

2. Inspiraakreactie d.d. 27 februari van Nuon

- a. *Verzocht wordt om actief betrokken te worden in de volgende stappen van het planproces. Dit gezien het grote belang dat het bedrijf heeft in het bestemmingsplan*
- b. *Verzocht wordt ook het geldende planologisch regime via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) inzichtelijk te maken om een goede vergelijking te kunnen maken.*
- c. *De milieucategorie voor het bedrijf is ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan verlaagd van categorie 6 naar 5.2.*
- d. *In de toelichting is opgemerkt dat voor van rijkswege aangemerkte vestigingsplaatsen voor grootschalige elektriciteitsopwekking, geen hoogtebeperkingen mogen worden opgenomen. Op de verbeelding is echter wel een maximale bouwhoogte opgenomen.*
- e. *Op de verbeelding zijn de diverse functieaanduidingen niet leesbaar, waardoor onduidelijk is welk deel van het terrein Zevenellen de bestemming 'electriciteitsopwekking' heeft en waar categorie 5.2 geldt. Op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is dit weliswaar wat duidelijker, maar lijken de opgenomen functieaanduidingen lokaal willekeurig en onlogisch. Verzocht wordt in onderling overleg eenduidige en logische grenzen te bepalen.*
- f. *In bijlage 2 (zonebeheerplan) wordt in figuur 15 bloksgewijs aangegeven op welke delen van het terrein een bepaalde hoeveelheid geluidruimte is bestemd. Onduidelijk is wat hiervan de consequenties zijn en wordt hier op voorhand bezwaar gemaakt.*

Standpunt/conclusie:

- a. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie ter plaatse wordt voorzien van een passende planologisch-juridische regeling, rekening houdend met de ter plaatse geldende rechten. De eventuele toekomstige herontwikkeling is hierin dan ook niet meegenomen. Actieve betrokkenheid uwerzijds is vooralsnog dan ook niet noodzakelijk. Vanzelfsprekend is het wel mogelijk een afspraak met de gemeentelijk projectleider te maken voor een eventuele nadere toelichting op het bestemmingsplan.
- b. Dit is technisch niet mogelijk en ook niet de bedoeling van de genoemde website. Het geldende bestemmingsplan kan (analoog) wel worden opgevraagd/geraadpleegd bij de gemeente.
- c. De constatering is juist, echter in de tussenliggende jaren zijn de diverse categorieën enigszins van samenstelling gewijzigd. De huidige categorie 6-bedrijven overeenkomstig de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' zijn voor wat betreft zwaarte niet wenselijk op het bedrijventerrein Haelen. Te denken valt aan bijvoorbeeld een kerncentrale. Grootschalige elektriciteitsopwekking valt dan ook niet meer onder categorie 6, maar onder categorie 5.2, zoals in dit bestemmingsplan voor Nuon is opgenomen.
- d. In het rijksbeleid (Barro) is opgenomen dat er geen hoogtebeperkingen gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor gebouwen geldt deze onbeperkte mogelijkheid niet. De regeling in dit bestemmingsplan is afgestemd op de inhoud van het rijksbeleid in deze.
- e. De genoemde functieaanduidingen zijn niet alleen van toepassing op Nuon, maar ook op de bedrijfsterreinen die buiten het grondgebied van Nuon zijn gelegen. Vanzelfsprekend is het mogelijk een afspraak met de gemeentelijk projectleider te maken voor een eventuele nadere toelichting op de opgenomen regeling in het bestemmingsplan. De begrenzingen van de milieucategorieën zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, terwijl de begrenzing 'grootschalige elektriciteitsopwekking' afkomstig is uit het Barro (rijksbeleid) en daarmee een vaststaand gegeven vormt voor dit bestemmingsplan.

- f. Omdat niet wordt aangegeven op welke aspecten de onduidelijkheid betrekking heeft, kan op dit moment geen nadere toelichting worden gegeven.

3. Inspraakreactie dd. 27 februari 2013 van C. Ottenheym-Visser

*Verzocht wordt om in een nader overleg verdere inzage te krijgen in de planstukken, de geldende regeling en de compensatieregeling.*

Standpunt/conclusie:

Een nadere afspraak met de gemeentelijk projectleider is mogelijk. Van gemeentewege wordt een afspraak ingepland.

4. Inspraakreactie dd. 4 maart 2013 van OML

a. Ten aanzien van de plantoelichting worden op de volgende onderdelen vragen gesteld:

- *De begrenzing van het BARRO in afbeelding 4 is met name aan de noord en oostkant erg ruim. Graag daar de eigendomsgrens van respectievelijk Attero en Nuon (koelwaterkanaal) volgen. Zie ook de opmerking bij de verbeelding;*
- *P. 20: eigenstandige kantoren op bedrijventerreinen zijn niet toegestaan. Uitzondering hierop is het kantoor van Attero op bedrijventerrein Zevenellen;*
- *P 22: Voor bedrijventerrein Zevenellen is geen herstructureringsplan, zoals hier wordt bedoeld, in uitvoering;*
- *P 23: Tabel schept verwarring. Deze bij voorkeur niet opnemen. Dit ook omdat een en ander al is geregeld in de technische inrichtingseisen Leudal;*
- *P 44: 2de alinea: In de Provinciale milieuverordening Limburg (PMV) is het beleid met betrekking tot boren in de Roerdalslenk aangepast. Boren in de Roerdalslenk is na het doen van een melding toegestaan (onder bepaalde voorwaarden);*
- *P 48: Risicovolle inrichtingen: genoemde plaatsgebonden risicocontouren staan mogelijk niet goed op de verbeelding. Mogelijk zijn diameters van de contouren op de verbeelding groter dan hier genoemd;*
- *P49: Afbeelding 22: Uit welk rapport is deze afbeelding afkomstig (bronvermelding) . Ook ontbreekt legenda;*
- *P 52: Op de afbeelding is, ter plaatse van de driehoek ingesloten door het spoor, de Roermondseweg en de oude Berickstraat, de huidige (agrarische) verkaveling aangehouden. Deze heeft echter geen waarde met betrekking tot de toekomstige verkaveling. Daarom ook hier het raster aanhouden zoals ten oosten van de oude Berickstraat is gebruikt;*
- *P 54: Flora & Fauna: Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV (OML) heeft een Flora & Fauna onderzoek (Quickscan flora en fauna bedrijventerrein Zevenellen, Meervelt, Projectnummer: 10-095, d.d. 2 februari 2011) laten uitvoeren. Hieruit bleek dat alleen de Buizerd en de Das in het gebied aanwezig waren. Hiervoor is door OML bij LNV ontheffing aangevraagd en deze is verleend. De maatregelen die in de ontheffing zijn opgenomen zijn uitgevoerd. Gaarne de tekst hierop aanpassen;*
- *Par. 3.2.9: Archeologie: Afbeelding 24: De tekst en afbeelding zijn grotendeels achterhaald. Windmolenbos is destijds grotendeels afgegraven ten behoeve van de ophoging van het terrein van de oude Maascentrale. Hier zijn zeer waarschijnlijk geen archeologische waarden meer aanwezig. Ook voor de uitbreiding Windmolenbos heeft OML voor het bouwrijp maken uitgebreid archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarna opgravingen hebben plaatsgevonden. Daarna is het terrein archeologisch vrijgegeven en is het terrein grotendeels ontgraven en geëgaliseerd. Hier zijn geen archeologische waarden meer aanwezig. Op de tekening staat een vindplaats in de hoek van de olietanks. Hier ligt echter sinds ongeveer 1965 6 meter vliegas op*

het oorspronkelijk maaiveld. Deze vindplaats controleren omdat deze op de verbeelding een grote contour met archeologische waarde met zich meebrengt. De gehele paragraaf dient in overeenstemming met de huidige situatie gebracht te worden. Bovendien met ter plaatse van Zevenellen de contour van de vliegkas worden gevolgd omdat hier gemiddeld 6 m vliegkas is opgebracht en ook bij eventuele bouwactiviteiten archeologische waarden niet geschaad worden;

b. Ten aanzien van de planregels worden op de volgende onderdelen vragen gesteld:

- Artikel 4: (Openbare of aan te leggen) wegen of andere infrastructuur, welke ondergeschikt is aan of onderdeel uitmaakt van de bestemming bedrijventerrein, zou rechtstreeks mogelijk moeten zijn binnen de bestemming, om zo meer flexibiliteit te kunnen bewerkstelligen.
- Artikel 4.2.1: Onder punt f. staat: 'de afstand tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen bedraagt minimaal 2,5m'. Echter conform het huidige bestbestemmingsplan mag er op de perceelsgrens gebouwd worden. Hier vragen wij de huidige rechten te respecteren en de mogelijkheid te behouden op de erfgrans te bouwen;
- Artikel 5 (groen): Bermen en beplanting vallen onder groen, maar vallen ook onder artikel 7 (zie 7.1 e). Bermen vallen normaal onder verkeer (art. 7) en zijn ook al zodanig in de verbeelding opgenomen;
- Artikel 11 en 12: Zie opmerkingen laatste bullet onder opmerkingen op de Toelichting. De bestemming Waarde Archeologie 3 en 5 moet voor het grootste gedeelte en wellicht geheel worden verwijderd (m.u.v. Zevenellen). Op Zevenellen wordt in 2013/2014 archeologisch onderzoek uitgevoerd met als uiteindelijk doel het archeologisch vrijgeven van het bedrijventerrein;
- In de lijst van bedrijfsactiviteiten van het voorontwerp bestemmingsplan zijn alleen bedrijven opgenomen tot categorie 5.2. Dit terwijl het huidige bestemmingsplan ruimte geeft aan alle categorie 5 (en plaatselijke categorie 6) bedrijven. Hier vragen wij de huidige rechten te respecteren en alle categorie 5 (en plaatselijk categorie 6) bedrijven in de lijst op te nemen;
- Ten aanzien van het concept-Zonebeheerplan
  - Aanleiding: De echte aanleiding is het feit dat het een geluidsgezoneerd bedrijventerrein betreft. Doelstelling ontbreekt (wordt pas op pag. 6 genoemd);
  - Hoofdstuk 2 Methodiek is moeilijk te volgen en behoeft nadere toelichting;
  - P 14: BBT: Wat is dit? Eerste keer voluit schrijven;
  - P 15: figuur: Zie opmerkingen op de toelichting. De genoemde driehoek is gevoelsmatig erg 'groen'. Klopt dit?
  - Hoofdstuk 6 ontbreekt of de hoofdstuknummering klopt niet;
  - P 18: laatste regel: 'In het uiterste geval ....'. In de grondverkoop zelf is de gemeente geen partij. De gemeente kan wel besluiten geen vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten;
  - Bijlage 4: Ligging toetspunten: Hier wordt verwezen naar bijlage 2 waarop de geografische ligging van de toetspunten is weergegeven. Deze bijlage ontbreekt.

c. Ten aanzien van de verbeelding worden op de volgende onderdelen vragen gesteld:

- Smalle kavel op grens van Bedrijventerrein en Groen controleren. Deze is waarschijnlijk eigendom van de Staat?
- Smalle kavel op grens van Bedrijventerrein en Groen is eigendom van de Staat. Gaarne aanpassen zodat grens Bedrijventerrein overeenkomt met eigendomsgrens;
- Gebied ten zuiden van de Windmolenvan is Groen in plaats van Verkeer. Zie verbeelding Partiele herziening Bestemmingsplan 'Omleiding - Maascentrale';

- *Veiligheidszone om hoogspanningsleidingen controleren. Deze komen niet overeen met het huidige bestemmingsplan. Indien deze fout op het huidige bestemmingsplan zijn weergegeven dan moeten ze ook op de verbeelding van het voorontwerp worden aangepast. Indien ze wel correct zijn weergegeven dan dient ook de begrenzing van het bouwblok worden aangepast aangezien deze de begrenzing van de veiligheidszone rond hoogspanningsleidingen volgt.*
- *Begrenzing veiligheidszone rond hoogspanning aanpassen en door laten lopen tot aan terrein Enexis;*
- *Oude Berickstraat is aan de openbaarheid onttrokken. Deze als bestemming Bedrijventerrein op verbeelding weergeven;*
- *Begrenzing aan noordzijde Bedrijventerrein: smalle kavel staat op huidig bestemmingsplan als bestemming Verkeer;*
- *Begrenzing BARRO: Grens leggen op eigendomsgrens: Aan de noordzijde langs trafostation, koelwaterkanaal en aan oostzijde parallel aan haven;*
- *Waarde Archeologie 5 ten noordoosten van olietanks (cirkelvormig ten gevolge van een vondst) is waarschijnlijk niet terecht vanwege de aanwezigheid van ongeveer 6 m dik vliegassinds ongeveer 1965. Ook als vondst wel is gedaan (voor 1965) hoort deze bestemming hier niet thuis vanwege de aanwezigheid van gemiddeld 6 m dik vliegass;*
- *Bestemming WS-BSW ter plaatse van spoor is waarschijnlijk niet terecht. Watergang is eigendom Nuon. Indien de bestemming wel terecht is klopt waarschijnlijk de vorm niet. Graag beide controleren;*
- *Begrenzing rondom haven aanpassen zodat deze overal onderkant talud volgt.*

#### Standpunt/conclusie:

- a. De gemaakte opmerkingen worden in de plantoelichting verwerkt. Dit echter met uitzondering van de opmerking ten aanzien van afbeelding 4. De begrenzing is overgenomen uit het rijksbeleid en daarmee een vaststaand gegeven in dit bestemmingsplan. Het is correct dat uit uitgevoerd onderzoek en de verstoring ter plaatse een deel van het plangebied vrijgegeven kan worden. De archeologische dubbelbestemmingen zullen dan ook gedeeltelijk verwijderd worden. Daar waar archeologische waarden nog wel in het geding kunnen zijn, blijft de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd.
- b. Ten aanzien van de gemaakte opmerkingen op de planregels is als volgt overwogen:
  - eerste bullet: wegen en paden op eigen (bedrijfs)kavel zijn mogelijk binnen de planregels. Ontsluiting van de bedrijfskavels dient plaats te vinden via de openbare weg en dient daarmee binnen een bestemming 'Verkeer' te vallen. Omdat eventuele nieuwe openbare wegen (in de toekomst) onder verantwoordelijkheid van de gemeente komen te vallen (zoals dat thans ook op de bestaande bedrijventerreinen reeds het geval is), is de gemeente in deze dus ook belanghebbende partij en is het niet wenselijk dat een ontwikkelende partij rechtstreeks nieuwe openbare wegen/hoofdontsluitingen kan aanleggen. Daarnaast is het uitgangspunt van het bestemmingsplan dat de bestaande situatie ter plaatse wordt voorzien van een passende planologisch-juridische regeling, rekening houdend met de ter plaatse geldende rechten. De toekomstige herontwikkeling is hierin dan ook niet meegenomen. Daarnaast is deze herontwikkeling thans ook nog globaal van aard en nog te weinig concreet om rechtstreeks te verankeren in dit bestemmingsplan.
  - tweede bullet: in het vastgestelde Kaderplan Bedrijventerreinen is er, met het oog op een gewenste verbetering van representatie, voor in eerste instantie voor gekozen om bedrijfsbebouwing zo min mogelijk 'aan elkaar te laten vastgroeien' om een grote mate van verstening tegen te gaan. Het is echter onder voorwaarden (o.a. noodzakelijkheid voor bedrijfsvoering) mogelijk om in of op een kleinere afstand van de zijdelingse perceelsgrens te bouwen, middels de opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor het College van Burgemeester en Wethouders.

- derde bullet: in gevallen kan het voorkomen dat een berm deel uitmaakt van een grotere groenzone, welke bestemd is tot 'Groen'. Omdat het opnemen van bermen in beide bestemmingen geen ruimtelijke consequenties heeft en dit daarmee hooguit 'dubbelop' geregeld is, wordt vanwege de uniformiteiten met de overige bestemmingsplannen overwogen dit niet aan te passen.
  - vierde bullet: De archeologische dubbelbestemmingen zijn op een deel van het terrein nog steeds van toepassing en zullen derhalve niet gewijzigd worden.
  - vijfde bullet: de constatering is juist, echter in de tussenliggende jaren zijn de diverse categorieën enigszins van samenstelling gewijzigd. De huidige categorie 6-bedrijven overeenkomstig de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' zijn voor wat betreft zwaarte niet wenselijk op het bedrijventerrein Haelen. Te denken valt aan bijvoorbeeld een kerncentrale. Ten slotte geldt dat een aanpassing, zoals voorgesteld tot een overschrijding van de geluidboekhouding zou kunnen leiden. De bedrijvenlijst wordt dan ook niet aangepast. Bovendien is voor het gedeelte waar het Barro van toepassing is geen maximale categorie opgenomen.
  - zesde bullet: het zonebeheersplan wordt redactioneel aangepast.
- c. Ten aanzien van de gemaakte opmerkingen op de verbeelding is als volgt overwogen:
- eerste bullet: wordt aangepast op de verbeelding
  - tweede bullet: wordt aangepast op de verbeelding
  - derde bullet: wordt aangepast op de verbeelding
  - vierde bullet: de beschermingszone welke bij de hoogspanningsleidingen behoort, is op basis van digitale informatie van Enexis op de verbeelding verwerkt. De beschermingszone in het vigerende plan komt overeen met die in het voorontwerp. Onderzocht zal worden of de leiding in het vigerende plan op de juiste locatie is geprojecteerd en wat de achterliggende gedachte achter de bouwgrens is. Indien milieutechnisch mogelijk wordt overwogen de bouwgrens te verschuiven.
  - vijfde bullet: wordt aangepast op de verbeelding
  - zesde bullet: wordt aangepast op de verbeelding
  - zevende bullet: wordt aangepast op de verbeelding
  - achtste bullet: De begrenzing is overgenomen uit het rijksbeleid en daarmee een vaststaand gegeven in dit bestemmingsplan.
  - negende bullet: de archeologische dubbelbestemmingen worden deels verwijderd.
  - tiende bullet: wordt aangepast op de verbeelding
  - elfde bullet: wordt aangepast op de verbeelding

### **Vooroverlegreacties**

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn 4 reacties ingediend. Hieronder volgt een (beknpte) weergave van de ingebrachte reactie met de standpuntbepaling hieromtrent van burgemeester en wethouders.

#### **1. Vooroverlegreactie d.d. 28 februari 2013 van provincie Limburg**

*De provincie Limburg geeft aan dat de regeling inzake de maximaal toegestane kavelmaten in artikel 4.2.1 niet in overeenstemming is met hetgeen is afgesproken tijdens het ambtelijk overleg d.d. 15 november 2012. Dit geldt eveneens voor het afwegingskader.*

#### **Standpunt/conclusie:**

De reactie van Provinciezijde wijkt af van hetgeen is afgesproken in het ambtelijk overleg d.d. 15 november 2012. De regeling is gebaseerd op het vastgestelde Kaderplan Bedrijventerreinen, met inachtneming van hetgeen is afgesproken in voornoemd overleg. De voorgestelde aanpassingen

worden vooralsnog dan ook niet overgenomen. Een bestuurlijk overleg zal plaatsvinden met betrekking tot dit onderwerp.

2. Vooroverlegreactie d.d. 28 februari 2013 van Rijkswaterstaat

- a. *Een van de algemene rivierkundige voorwaarden, waaraan toe te laten activiteiten in het rivierbed dienen te voldoen (Barro), schrijft voor dat de situering van een bestemming in het rivierbed zodanig is, dat de ecologische toestand van het oppervlaktewater niet verslechtert. Deze voorwaarde vloeit voort uit de Kaderrichtlijn Water en ontbreekt in de regels in artikel 14 en 15. Verzocht wordt dit toe te voegen waarbij wordt opgemerkt dat niet alleen bouwwerken, maar ook werken en werkzaamheden vergunningplichtig kunnen zijn in het kader van de Waterwet.*
- b. *De opgenomen vrijwaringszone waterweg is niet opgenomen overeenkomstig de 1<sup>e</sup> herziening Barro (onder 2.1 Rijksvaarwegen). Verzocht wordt dit in de planregels en op de verbeelding te wijzigen.*

Standpunt/conclusie:

- a. De planregels worden aangepast.
- b. De planregels, verbeelding en toelichting worden aangepast.

3. Vooroverlegreactie d.d. 26 februari 2013 van Gasunie

- a. *Verzocht wordt op de verbeelding een onderscheid aan te brengen tussen de beschermingszone van de 40- en 66,2 bar-leidingen (respectievelijk 4 en 5 meter).*
- b. *Op de verbeelding is een PR-contour ten onrechte opgenomen als 'veiligheidszone-Bevi'. Het gaat namelijk om een contour van een buisleiding. Geadviseerd wordt deze alleen in de plantoelichting op te nemen.*
- c. *Verzocht wordt om de regels uit de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' voorrang te laten verkrijgen indien er sprake is van het samenvallen met andere dubbelbestemmingen.*
- d. *De opgenomen afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels (in artikel 8.3 en 8.4.3 onder a) is in strijd met het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb, waarin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Dit artikel biedt geen beoordelingsvrijheid. Verzocht wordt om het artikel conform voorstel in de reactie aan te passen.*
- e. *Verzocht wordt om het aanlegvergunningenstelsel in artikel 8.3 uit te breiden met het (behoudens omgevingsvergunning) verbod voor rooien van diepwortelende beplantingen en bomen en het permanent opslaan van goederen.*
- f. *Aan artikel 8.4.2. kan nog een verwijzing worden toegevoegd naar de Wion.*

Standpunt/conclusie:

- a. De verbeelding en plantoelichting wordt aangepast.
- b. De verbeelding en plantoelichting wordt aangepast.
- c. De planregels worden aangepast.
- d. De planregels worden aangepast.
- e. De planregels worden aangepast.
- f. De planregels worden aangepast.

4. Vooroverlegreactie d.d. 4 maart van Waterschap Peel en Maasvallei

- a. *Langs de Roermondseweg ligt een riool dat in beheer is van het WBL*

- b. *De boringsvrije zone 'Roerdalslenk III' is niet verankerd in het bestemmingsplan. Verzocht wordt deze op te nemen op de verbeelding met bijbehorende regels en e.e.a. tevens in de plantoelichting wordt beschreven.*
- c. *Op de in het plan opgenomen waterkering en de naastgelegen gronden is de Keur van Waterschap Peel en Maasvallei van toepassing. De beschermingszone is (per abuis) echter bestemd als beschermingszone watergang.*
- d. *Binnen de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering is uitsluitend een bouwverbod ingesteld. De Keur stelt echter ook beperkingen aan bepaalde handelingen, die eveneens in het bestemmingsplan dienen te worden verankerd.*

Standpunt/conclusie:

- a. De leiding wordt toegevoegd op de verbeelding.
- b. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg worden beperkingen gesteld aan activiteiten met een mogelijke invloed op het grondwaterbeschermingsgebied. Deze beperkingen zijn primair geborgd in de Omgevingsverordening. Een verwijzing in het bestemmingsplan naar deze verordening heeft voor de juridische bescherming geen toegevoegde waarde. Derhalve wordt de Roerdalslenk niet opgenomen op de verbeelding en in de regels.
- c. De verbeelding wordt aangepast.
- d. De planregels worden aangepast.

**Ambtelijke wijzigingen/aanvullingen**

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

- Doortrekken zone categorie 2 langs Pater Schreursweg conform geldende bestemmingsplan
  - Ligging zone bevi van Tango-tankstation
  - Bij Roses Design wordt het bouwvlak aangepast
  - Zonebeheersplan zal separaat worden vastgesteld door het college.
- Het ontwerp daarvan wordt gelijktijdig met de ontwerp bestemmingsplanstukken ter inzage gelegd.

Heythuysen, 14 maart 2013.