

Bestemmingsplan **Bedrijventerrein Heythuysen**

Toelichting

NL.IMRO.1640.BP13BtHeythuysen-VG01

Afbeelding: plangebied Bedrijventerrein Heythuysen



Bestemmingsplan Bedrijventerrein Heythuysen

Gemeente Leudal

Vastgesteld

t_NL.IMRO.1640.BP13BtHeythuysen-VG01

Identificatienummer:	NL.IMRO.1640.BP13BtHeythuysen-VG01
Rapportnummer BRO:	211x04975
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 Heythuysen, Arenbos, Op de Kouk, Heythuysen, gemeente Leudal
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 2
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van de actualisering van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein in Heythuysen, in de gemeente Leudal

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

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Situering plangebied	5
1.3 Geldende plannen	7
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.2 Provinciaal beleid	11
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	11
2.2.2 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg	15
2.2.3 Programma Werklocaties	16
2.2.4 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	20
2.3 Regionaal beleid	21
2.3.1 Regiovisie 2008 – 2028: Het oog van Midden-Limburg	21
2.4 Gemeentelijk beleid	22
2.4.1 Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal'	22
2.4.2 Structuurvisie Leudal - regie op de toekomst	23
2.4.3 Retailvisie Leudal	25
2.4.4 Welstandsnota 'Leudal'	26
2.4.5 Kaderplan bestemmingsplannen bedrijventerreinen Leudal	28
2.4.6 Handboek Ruimtelijke Plannen Leudal	30
3. INVENTARISATIE	31
3.1 Functionele aspecten	31
3.1.1 Wonen	31
3.1.2 Bedrijvigheid	32
3.1.3 Voorzieningen en recreatie	33
3.1.4 Groen, water en natuur	33
3.1.5 Verkeer, openbaar vervoer en parkeren	34
3.1.6 Cultuurhistorie en Monumenten	35
3.2 Onderzoeksaspecten	35
3.2.1 Bodem	35
3.2.2 Waterhuishouding	35
3.2.3 Milieuzonering	41

3.2.4	Luchtkwaliteit	41
3.2.5	Externe veiligheid	43
3.2.6	Geluidshinder	46
3.2.7	Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen	46
3.2.8	Flora & Fauna	46
3.2.9	Archeologie	48
4.	JURIDISCHE ASPECTEN	51
4.1	Planonderdelen	51
4.2	Opzet planregels	52
4.2.1	Inleidende regels	52
4.2.2	Bestemmingsregels	53
4.2.3	Algemene regels	55
4.2.4	Overgangs- en slotregels	56
5.	HAALBAARHEID	57
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	57
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
5.3	Procedure	58
6	HANDHAVING	59
7	COMMUNICATIE	61
	Bijlage	
1.	Eindverslag inspraak en vooroverleg	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

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

Om een aantal redenen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzake-lijk en kan niet worden volstaan met bijvoorbeeld alleen een aanpassing van de re-gels:

- in de plangebieden gelden in veel gevallen meerdere, oude bestemmings- of wijzigingsplannen dan wel partiële herzieningen. Daarnaast zijn er diverse arti-kel 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 bestemmings-plannen 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 he-le gemeente te zijn;
- de in de loop der tijd gerealiseerde veranderingen in de bebouwing dienen pla-nologisch 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 be-stemmingsplannen, 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 Heythuysen, wordt in een actueel planologisch-juridisch regime voorzien voor het betreffende bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein Heythuysen bestaat feitelijk uit de bedrijventerreinen Op de Kouk en Arenbos. In lijn met de bestemmingsplannen voor de overige bedrijventerreinen, zal qua naamgeving de naam van de kern worden gehanteerd, waardoor in deze toelichting over het algemeen wordt gesproken over 'bedrijventerrein Heythuysen'.



Afbeelding 1. Luchtfoto plangebied en directe omgeving.

1.2 Situering plangebied

Het bedrijventerrein Heythuysen is gelegen aan de westzijde van de kern Heythuysen, aan de noordzijde van de gemeente Leudal. Het bedrijventerrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Leveroysebaan en aan de zuidzijde door de weg Arenbos.



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

Rondom het bedrijventerrein Heythuysen zijn aan de west-, noord- en zuidkant voornamelijk agrarische percelen gelegen. Aan de westzijde sluit het bedrijventerrein aan op de kern Heythuysen.

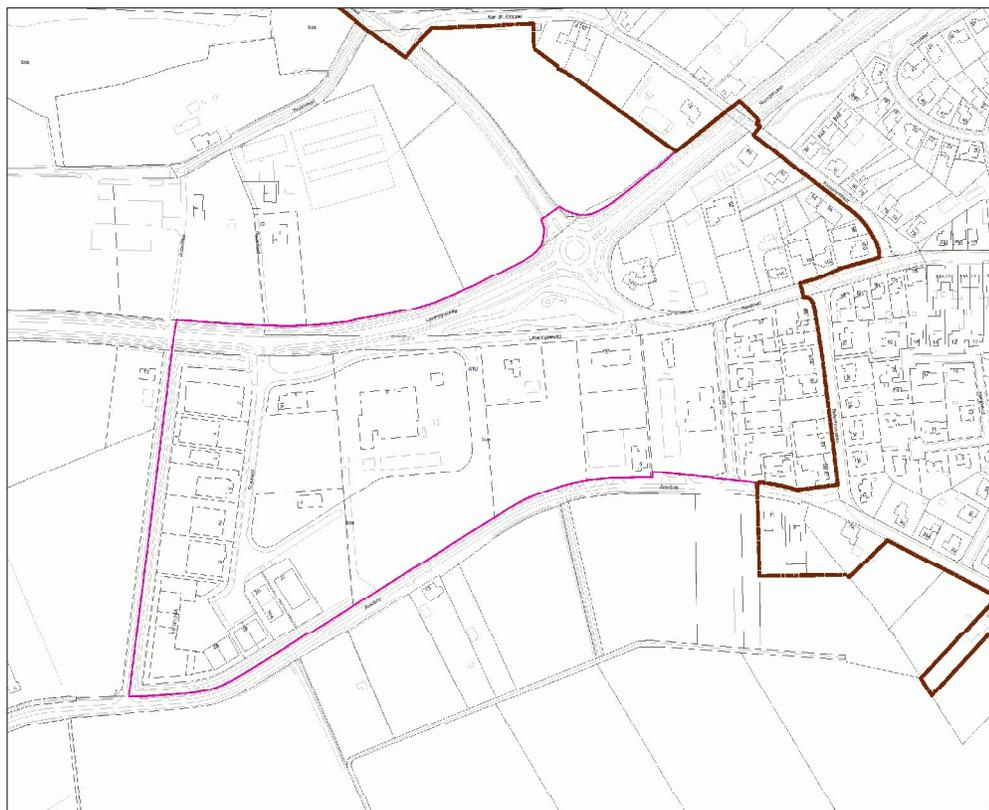
Bedrijventerrein Heythuysen heeft een bruto oppervlakte van 12,58 ha (Arenbos 8,96 ha en Op de Kouk 3,62 ha) een netto oppervlakte van 10,5 hectare (Arenbos 7,33 ha en Op de Kouk 3,17 ha)¹. Het bedrijventerrein is voor een groot deel uitge-

¹ Gegevens afkomstig van REBIS bedrijvenmonitor.

geven. Er zijn nog enkele percelen uitgeefbaar. Op bedrijventerrein zijn voornamelijk kleine en enkele middelgrote bedrijven gevestigd. Tevens zijn er diverse (bedrijfs)woningen op het terrein gelegen.

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 dient een éénduidige en herkenbare plangrens te worden getrokken;
- er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de grenzen van recente aangrenzende bestemmingsplannen waardoor "juridische niemandslandjes" worden voorkomen;
- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen worden zoveel mogelijk gerespecteerd;
- er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van het huidige gebruik van de gronden.



Afbeelding 3. Plangrens (roze lijn) op kadastrale ondergrond.

1.3 Geldende plannen

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

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bestemmingsplan Op de Kouk	14-12-1990	30-07-1991
Bestemmingsplan Op de Kouk 1 ^e partiële herziening	27-08-1996	23-09-1996
Bestemmingsplan Op de Kouk 2 ^e partiële herziening	14-07-1998	22-09-1998
Bestemmingsplan Bedrijventerrein Heythuysen West	01-11-2001	11-06-2002
Buitengebied Heythuysen 1999	18-05-1999	21-12-1999 ²

Tabel 1. Geldende bestemmingsplannen.

1.4 Leeswijzer

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een terreinverkenning en inventarisatie van het bedrijventerrein Heythuysen 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.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Heythuysen is op 21 december 1999 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

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

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

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

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

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

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

AMvB Ruimte

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

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

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

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

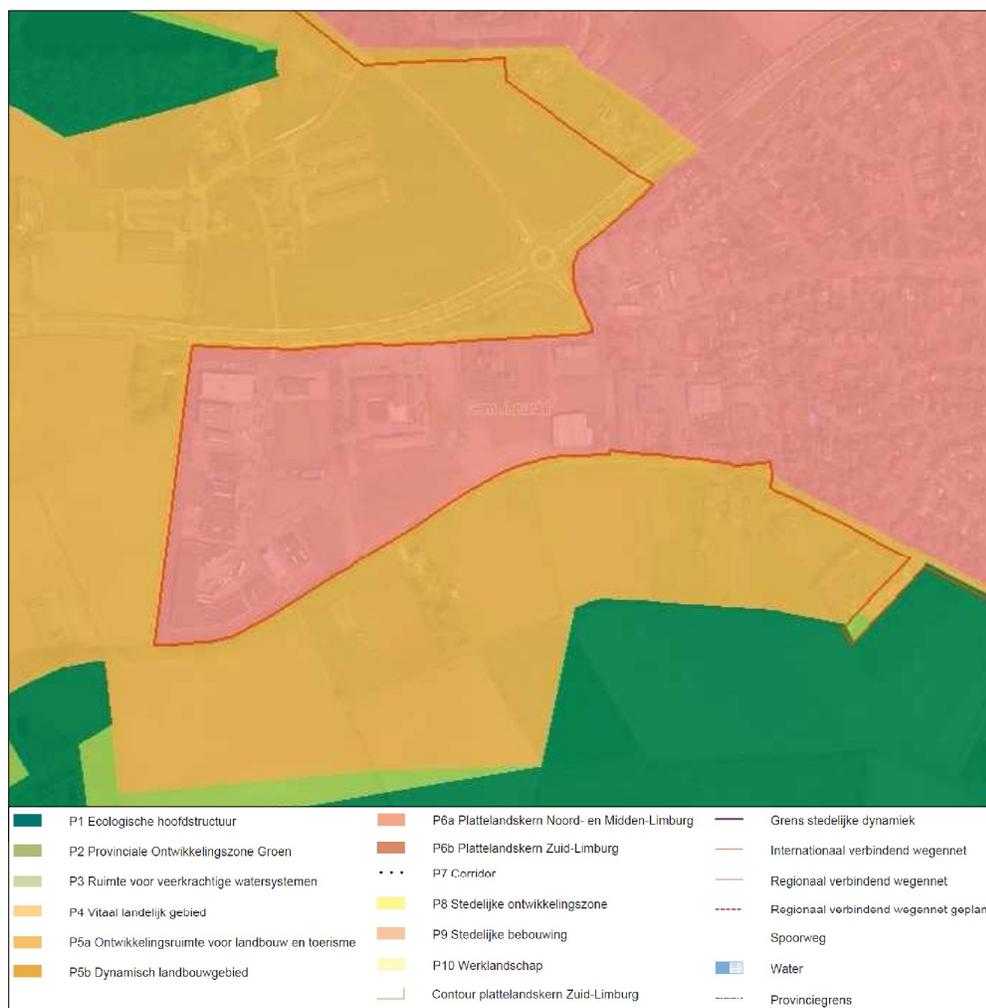
Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. De jaren daarna is het POL2006 diverse malen geactualiseerd. Het POL2006 is een streekplan, provinciaal waterhuishoudingplan, provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen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

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

Perspectieven

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

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



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

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

Een klein deel van het plangebied is gelegen binnen perspectief 5a 'Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme'. Het betreft hier de groenzone en de Leveroyseweg aan de noordzijde van het plangebied.

Perspectief 5a omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord en Midden Limburg, waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Het perspectief valt vrijwel overal samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij (zie POL-aanvulling Reconstructieplan). Kwaliteiten die voor kunnen komen zijn oud-bouwlanden, stiltegebied, grondwaterbeschermingsgebied, landschappelijke openheid of een bebouwingsarm karakter, leefgebieden voor ganzen en weidevogels. Daarnaast komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor.

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

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

Hierbij wordt gestreefd naar een zo zorgvuldig mogelijk ruimtegebruik en zo min mogelijk aantasting van het landschap, zodat sprake is van een duurzaam 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 verplaatsters 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.

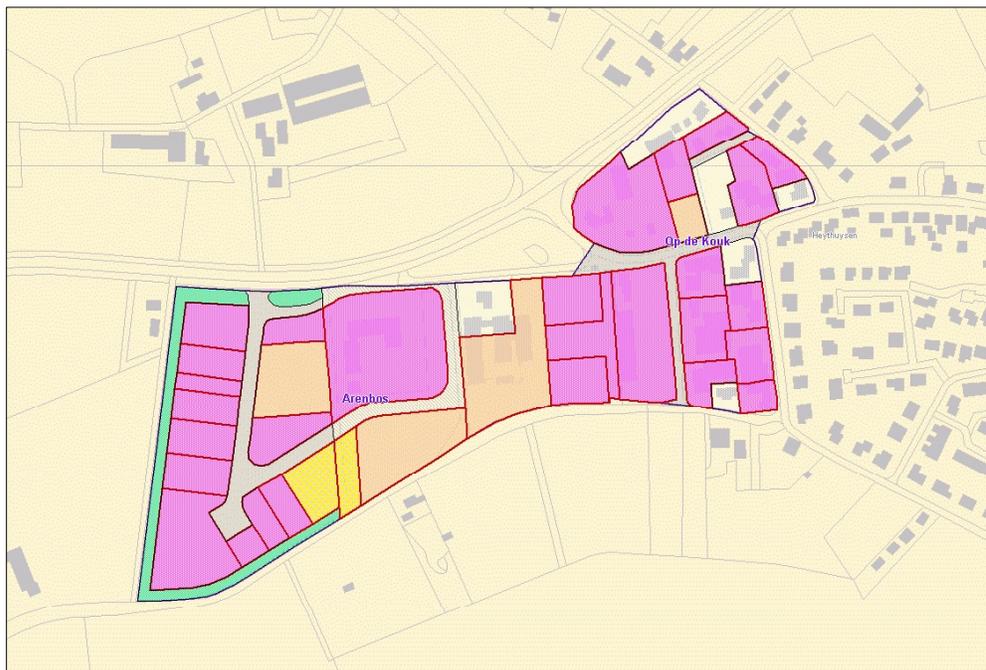
In het POL2006 worden, naast gemengde woon- en werkmilieus, een aantal categorieën specifieke werkmilieus onderscheiden. In de onderstaande tabel wordt een koppeling genoemd tussen deze typen werklocaties en de in de praktijk nog veel gehanteerde segmenten van bedrijvigheid. Het is toegespitst op specifieke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

Categorie werklocatie	Segmenten
regionaal verzorgende terreinen	modern gemengd (MG)
lokale terreinen	modern gemengd (MG)
overige terreinen	divers

Tabel 2. Segmentering bedrijventerreinen



Afbeelding 5. Bedrijventerrein Heythuysen met kavelindeling volgens de bedrijvenmonitor REBIS.

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

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

2.2.2 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg

Detailhandel

De Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg vormt het kader voor wat betreft het detailhandelsbeleid. In de Handreiking is aangegeven dat detailhandelsfuncties

in principe niet zijn toegestaan op bedrijventerreinen. Bestaande rechten worden gerespecteerd.

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

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

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

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

Kantoren

Ten aanzien van kantoren stelt de Handreiking dat vestiging van eigenstandige kantoren op bedrijventerreinen niet is toegestaan. Ondersteunende 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.

Voor genoemde uitgangspunten zijn ook van toepassing op het bedrijventerrein Heythuysen, welke wordt aangemerkt als lokaal bedrijventerreinen in het landelijk gebied.

Restcapaciteit en kavelmaat

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

2.2.3 Programma Werklocaties

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte aangegeven dat de zorg voor een marktgericht aanbod aan werklocaties ligt bij provincies en gemeenten. In het POL 2006 geeft de provincie de kaders hiervoor aan: ambitie, rolverdeling, uitgangspunten en aanpak. De feitelijke planningsopgave, die zowel de herstructurering van bestaande locaties

en de ontwikkeling van nieuwe locaties kan omvatten, is per regio bepaald, in 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 1100 ha aan werklocaties in Midden-Limburg is ruim 60% van voldoende functionele kwaliteit. Van de overige kleine 40% zijn echter voor de drie grootste terreinen (Zevenellen, Willem-Alexander en Roerstreek-Noord; gezamenlijk zo'n 330 ha) herstructureringsplannen in uitvoering. Indien die plannen gereed zijn, rest nog slechts een kleine 10% die van onvoldoende kwaliteit is. Veelal betreft het

zeer kleine terreinen (8) tussen de 1 en 7 ha netto, waarvan voor een deel transformatie eerder een optie is dan een opknopbeurt.

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

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

Het bedrijventerrein Heythuysen komt vooralsnog niet in aanmerking voor herstructurering. In combinatie met het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan, worden in het bestemmingsplan geen directe herstructureringsplannen meegenomen.

Een nieuwe segmentering:

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

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

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

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

	speciale opstelplaats vrachtwagens in openbaar gebied. Personenauto's op eigen terrein	op eigen terrein	achterzijde gebouwen of collectief. Vrachtauto's: op eigen terrein aan achterzijde gebouwen
Floor-space-index (FSI) ³	minimaal 0,6	minimaal 0,8	minimaal 1,0 minimaal 1,0
Veiligheid	Sociaal redelijk veilig Collectieve beveiliging; sociaal veilig; verkeersveilig(er)	Collectieve beveiliging; sociaal veilig; verkeersveilig; milieuveilig (EV)	Collectieve beveiliging; sociaal veilig; verkeersveilig; milieuveilig (EV)
Belevingswaarde			
Coördinerende Stedenbouwkundige	Nee	Ja	Ja
Inpassing	Zorgvuldig, harde randen	Zorgvuldig, harde randen	Zorgvuldig, zachte overgangen, landschappelijke inpassing / inpassing stedelijk weefsel
Lay out	Grid- of strokenstructuur	Stroken- of campusstructuur	Campus- of eilandenstructuur
Representativiteit gebouwen	Functioneel	Gemiddeld	Hoog
Materiaalgebruik	Divers	Hoogwaardig en eenduidiger (beton, stenen, hout)	Hoogwaardig (beton, stenen, hout), onder architectuur gebouwd
Hekwerken	Toegestaan, maar eenduidige vormgeving	Geen hekwerken	Groen op kavels gaat in elkaar over (eventueel collectieve buitenruimte)
Percentage groen per terrein	10 – 15%	15 - 30%	30 - 50%
Groen	Smalle stroken, bomenstructuur,	Singels	Groen gegroepeerd en deels langs wegen

³ Floor Space Index = verhouding benutbaar inpandig vloeroppervlak ten opzichte van de kavelgrootte; gezien de benodigde ruimte voor manoeuvreren en beperkingen in meerdere lagen te bouwen voor de logistieke bedrijven, is een FSI van minimaal 0,5 acceptabel voor logistieke terreinen of het logistieke deel van een werklocatie.

Landscaping	Beperkt	Watergangen	Landschap, singels
Toekomstwaarde			
Beheer openbaar Gebied	Gemeente	Eigen managementorganisatie	Eigen managementorganisatie
Gezamenlijke voorzieningen (op basis van aanwezig draagvlak)	Mogelijk	Restaurant / vergaderfaciliteiten	Restaurant / congres / vergaderfaciliteiten; fitness en kinderopvang

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

Voor het bedrijventerrein Heythuysen geldt dat het momenteel valt binnen categorie BT1. Het terrein is niet verouderd en herstructurering is dus momenteel ook niet aan de orde.

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 partiele 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 Heythuysen 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 dit bestemmingsplan is geen sprake van (nieuwe) ontwikkelingen binnen de bovengenoemde gebieden waarop het LKM van toepassing is.

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. Voor het bedrijventerrein Heythuysen zijn vooralsnog geen herstructureringsplannen.

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.

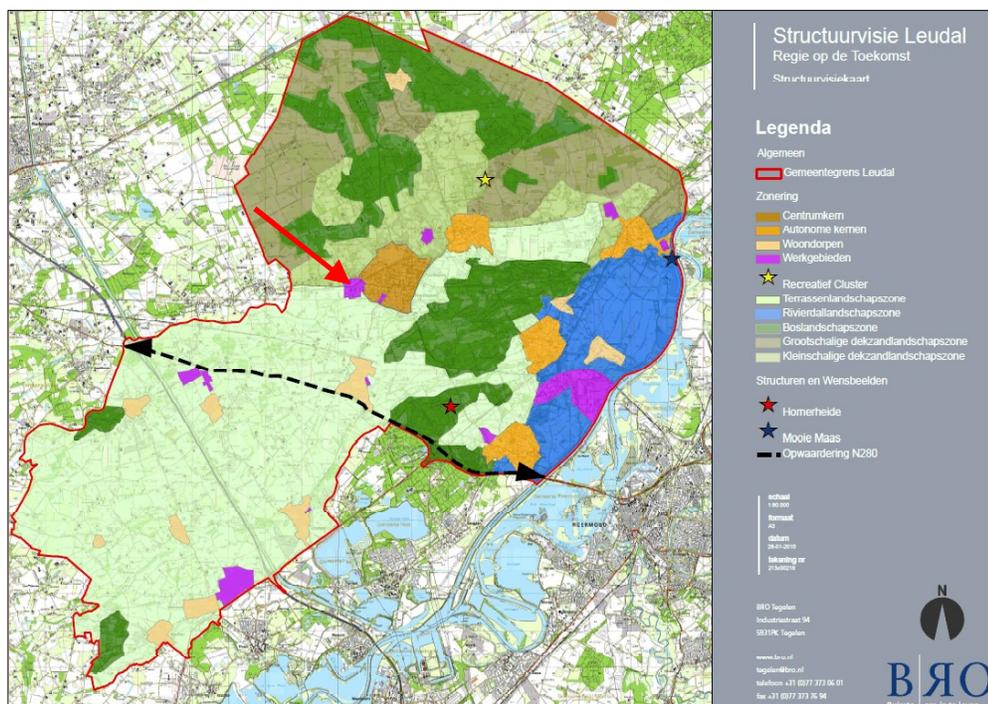
2.4.2 Structuurvisie Leudal - regie op de toekomst

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

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

Bedrijf-naar-Bedrijf en Bedrijf-naar-Consument

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

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

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

2.4.3 Retailvisie Leudal

De op 14 december 2010 door de gemeenteraad van Leudal vastgestelde 'Retailvisie Leudal', beschrijft het retailbeleid voor de gemeente Leudal voor de periode 2010 tot 2020. De ambitie bestaat uit het bieden van een optimale verzorging voor de inwoners van Leudal én een sterk en toekomstbestendig ondernemersklimaat: uitdagingen voor ondernemers op kansrijke plekken met actieve ondersteuning van bestaande én nieuwe ondernemers door de lokale overheid en ondernemersorganisaties waar nodig. Er wordt nadrukkelijk ingezet op de centra, met perspectief voor een rendabele exploitatie van zaken, ook op de langere termijn.

In de retailvisie wordt aangegeven dat echte PDV-clusters ontbreken, waardoor het aanbod aan doe-het-zelf en wonen vooral lokaal verzorgend is. Het aanbod in de doe-het-zelf branche is in Heythuysen in verhouding tot het inwonertal wel sterk vertegenwoordigd.

Er wordt niet gestreefd naar realisatie van een nieuw PDV cluster (wonen, doe-het-zelf) in Leudal, mede ingegeven vanuit de vaststelling dat Leudal tot het verzorgingsgebied behoort van de grote PDV clusters in Roermond en Weert. Ondersteunend aan de beoogde lokale verzorgingspositie is het PDV winkelaanbod in Leudal bij voorkeur aansluitend aan de kernen gevestigd, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen. Aangegeven wordt dat vestiging van nieuw aanbod bij voorkeur plaatsvindt nabij de huidige doe-het-zelfzaken op het goed bereikbare bedrijventerrein in Heythuysen, mits distributief haalbaar en wenselijk.

In het zuidelijke deel van Leudal, waar nu nauwelijks PDV aanbod aanwezig is, is in principe ook enig nieuw aanbod mogelijk, mits distributieplanologisch goed gemotiveerd en afgewogen.

2.4.4 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.

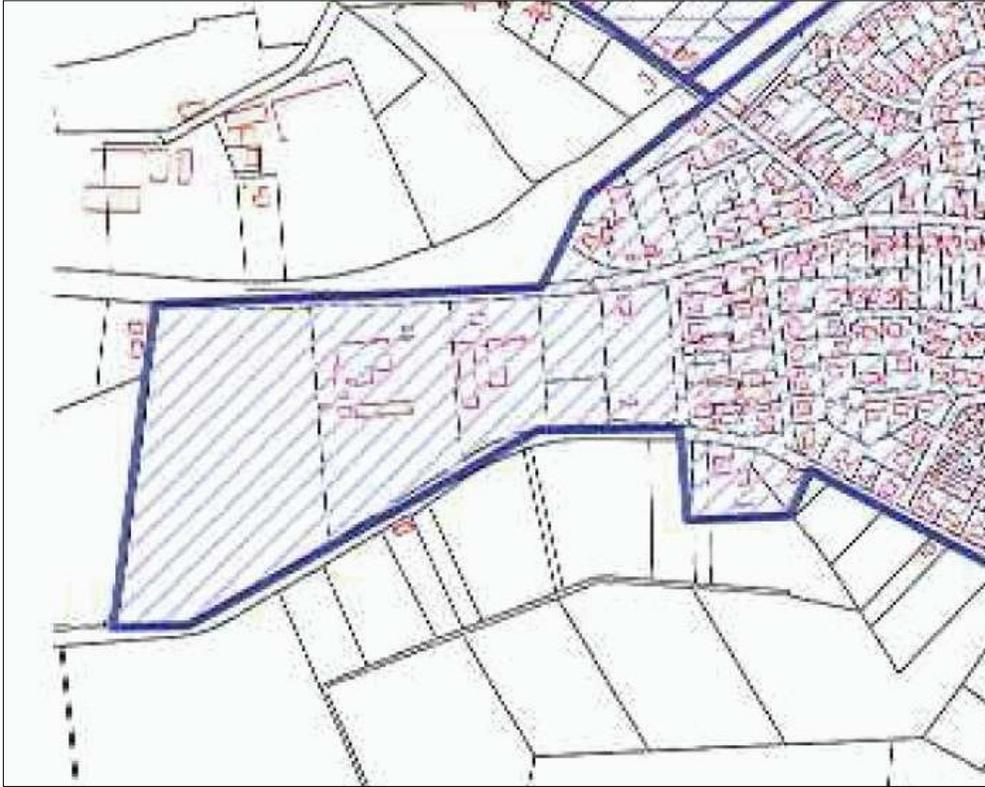
In de welstandsnota wordt ten aanzien van het bedrijventerrein Heythuysen (Op de Kouk) aangegeven dat het gebied in hoofdzaak bestaat uit bedrijven van relatief kleinschalige opzet. Het gebied ligt langs de Noorderbaan en grenst aan de woonzone van Heythuysen. De entreezone bij de Noorderbaan is amorf door bebouwing die ver van de weg ligt. Opvallend zijn de harde overgangen naar onbebouwd terrein van de woongebieden. Het bedrijvengebied is nog in ontwikkeling.

Stedenbouwkundig gezien bestaat het gebied uit loodsen en open opslagterreinen langs de Kloosterstraat met aparte toegangswegen. De infrastructuur van toegangsweg en groenzone langs de Kloosterstraat zijn ruim van profiel. De entreesituatie van de bedrijven is amorf en utilitair ingericht. De inrichting van het openbaar gebied draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van de bedrijfsactiviteiten. De overgang naar de woonbuurt aan de Bellenbroeklaan is vrij abrupt.

De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleding. Er is een beperkte structurele opbouw of zonering van opslagzones en bebouwing. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard. bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel woningen die sterk gericht zijn op de bedrijfsactiviteiten en een eigen beeldwerking hebben.

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

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 van bedrijven en aanwezige woonbebouwing. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige bedrijven in de randzones. Voor het bedrijventerrein geldt welstandsniveau 3, wat inhoudt dat er sprake is van een 'regulier welstandsgebied'.



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

Op stedenbouwkundig niveau worden de volgende aandachtspunten genoemd:

Ligging in de omgeving

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur.

Massa en vorm van het gebouw

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

Daarnaast gelden de volgende welstandscriteria op architectuurniveau:

Materiaal en kleur

- Overwegend gedekte kleurgebruik en industrieel materiaalgebruik.

Voor het overige

- Algemene criteria.

Tot slot wordt aangegeven dat het reclamebeleid aandacht verdient.

2.4.5 Kaderplan bestemmingsplannen bedrijventerreinen Leudal

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

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

<i>Vraagpunt</i>	<i>Voorstel</i>
Verbetering representatie	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 2,5 meter tussen bebouwing en zijdelingse en achterperceelsgrenzen (zonder ontheffing) • In zijdelingse en achterperceelsgrens bouwen uitsluitend mogelijk middels ontheffing • Voorgevelrooilijn afstemmen op stedenbouwkundige situatie, met inachtnaam van geldende rechten en bepalingen Grondexploitatie-wet • Voorterreinen onbebouwd, m.u.v. groenvoorzieningen • Parkeren op eigen bedrijfskavel (cf max CROW-norm) • Open opslag uitsluitend op achterterreinen • Aanvullende/zwaardere eisen voor specifieke locaties middels gemeentelijk welstandsbeleid
Beschikbare milieuruimte behouden/verbeteren	<ul style="list-style-type: none"> • Uitsluitend categorie 2- en 3 (m.u.v. Zevenellen en Ittervoort). Lichtste categorie 4-bedrijven met ontheffing, voor zover vergelijkbaar met categorie 3. • Bestaande bedrijven worden gehandhaafd • Geen nieuwe bedrijfswoningen (ook niet gerealiseerde bestaande rechten), bestaande aanduiden op verbeelding • Eventueel aanwezige burgerwoningen binnen bedrijfsbestemming aanduiden als 'wonen' met wijzigingsbevoegdheid naar bedrijfswoning. • Inwaartse zonering (met inachtnaam van geldende rechten per bedrijf) • Geen maximale bouwhoogte, maar scheidingslijnen goothoogte (zonering bouwhoogte) • Ondergronds bouwen tot max. 1 bouwlaag. 2 bouwlagen mogelijk middels ontheffing

Vestiging bedrijven van buiten gemeente	Geen nadere regels
Maximale kavelmaten	<ul style="list-style-type: none"> Voor alle bedrijven max. 10.000 m² Uitbreiding c.q. grotere bedrijven dan 10.000 m² uitsluitend mogelijk middels ontheffing, behoudens ter plaatse van bedrijventerreinen waar de meerderheid van de kavels reeds groter is dan 10.000 m² (aangepaste maat opnemen)
Branchering	<ul style="list-style-type: none"> Horeca en publiekgerichte kantoorfuncties uitgesloten Bestaande detailhandelsvestigingen worden gehandhaafd (specifieke aanduiding op verbeelding) Kleinschalige detailhandel uitgesloten (tenzij gekoppeld maar ondergeschikt aan bedrijfsactiviteiten) Evenementen uitgesloten, behoudens bij bedrijven waar dit deel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten Nieuwvestiging bouwmarkten/meubelboulevard etc. uitgesloten. Beleid wordt vastgelegd in Retailstructuurvisie
Bedrijfs- en burgerwoningen	<ul style="list-style-type: none"> Bestaande bedrijfs- en burgerwoningen positief bestemmen middels aanduiding binnen Bedrijven-bestemming. Nieuwe woningen uitgesloten (ook niet gerealiseerde bestaande rechten) Bestaande burgerwoning omzetten in bedrijfswoning (middels ontheffing), andersom niet
Geldende rechten	Worden zoveel mogelijk gerespecteerd, tenzij strijdig met beleid (maatwerk). Geldt eveneens voor de afweging inzake handhaving/legalisering bij strijdig gebruik
Voldoende bedrijfseconomische ontwikkelingsruimte voor ondernemers	Begrenzing bouwvlak aan de hand van stedenbouwkundige en verkeers-technische situatie Zie bepalingen aangaande kavelmaten Zie bepalingen beschikbare milieuruimte Zie bepalingen representatie
Externe veiligheid (Bevi)	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwe Bevi-inrichtingen alleen middels ontheffing Bestaande vestigingen: risico-contour opnemen op verbeelding

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

Middels een afwijkingsbevoegdheid met een toetsbaar afwijkingskader kan een maximale kavelmaat van 10.000 m² worden toegestaan. Grotere kavels zijn in principe niet toegestaan en kunnen hooguit via een maatwerkoplossing (separate planologische procedure) in overleg met de provincie Limburg gerealiseerd worden. Deze

afspraken gelden ook voor het plangebied aangezien hier sprake is van een lokaal bedrijventerrein.

2.4.6 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 Heythuysen is daarop afgestemd.

3. INVENTARISATIE

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

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

3.1 Functionele aspecten

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

3.1.1 Wonen

Binnen het plangebied zijn diverse (bedrijfs-)woningen aanwezig, met name gelegen aan de oostzijde van het bedrijventerrein, aan de wegen Kloosterstraat, Belenbroeklaan en Arenbos.



Afbeeldingen 8 t/m 11. (Bedrijfs-)woningen op het bedrijventerrein Heythuysen.

3.1.2 Bedrijvigheid

Bedrijventerrein Heythuysen heeft een bruto oppervlakte van 14,4 ha en een netto oppervlakte van 12 hectare. Het terrein is voor een groot deel uitgegeven, er zijn nog enkele percelen uitgifbaar.

Bedrijvigheid is in het plangebied de belangrijkste activiteit. Het betreft hoofdzakelijk kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Het bedrijventerrein Heythuysen is een gemengd bedrijventerrein, wat zich kenmerkt door een variatie aan bedrijvigheid.



Afbeeldingen 12 t/m 17. Bedrijfsbebouwing binnen het plangebied.

Op het bedrijventerrein zijn voornamelijk kleinere tot middelgrote bedrijven gelegen, waaronder enkele groothandelsbedrijven, bedrijven gericht op handel en en reparatie van personenauto's, een tankstation met LPG-voorziening, detaildetailhandelsbedrijven en kantoren gevestigd.

3.1.3 Voorzieningen en recreatie

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



Afbeeldingen 18 en 19. Zendmast en nutsvoorziening.

3.1.4 Groen, water en natuur

De belangrijkste groenvoorziening binnen het plangebied bestaat uit het infiltratiebekken aan de Leveroyseweg. Tevens is een groenwal aan de zuid- en westzijde van het plangebied gelegen, aangeplant met een bomenrij en aan de zuidzijde een deel bosplantsoen. Deze groenwal maakt deel uit van het bedrijventerrein en heeft een duidelijke functie als inpassing van het bedrijventerrein. Langs de rijbaan op het bedrijventerrein zijn daarnaast enkele groenvakken.



Afbeeldingen 20 en 21. Infiltratiebekken temidden van de groenvoorziening aan de Leveroyseweg, gezien vanuit zowel westelijke- als oostelijke richting.

Voor het overige zijn binnen het plangebied geen grootschalige groenvoorzieningen aanwezig. Buiten het infiltratiebekken is er geen oppervlaktewater binnen het plangebied aanwezig. Ook zijn er geen monumentale bomen aanwezig. Wel is bij de diverse (bedrijfs-)woningen sprake van groen in de vorm van tuinen en is er een beperkt aantal bedrijven waar de nodige groenvoorzieningen op het eigen terrein aanwezig zijn.

3.1.5 Verkeer, openbaar vervoer en parkeren

Algemeen

Bedrijventerrein Heythuysen is een relatief klein bedrijventerrein met de Leveroyseweg aan de noordzijde van het plangebied als hoofdontsluiting. In noordoostelijke richting gaat Leveroyseweg over in de Noorderbaan.



Afbeelding 22. De Belenbroeklaan.



Afbeelding 23. Arenbos, gezien vanaf de Belenbroeklaan.



Afbeelding 24. Roorveld, gezien in noordelijke richting.



Afbeelding 25. Arenbos, gezien in oostelijke richting.

De meer lokale ontsluitingswegen worden gevormd door Roorveld, Arenbos, Kloosterstraat en de Belenbroeklaan. Op de bedrijventerreinen geldt deels een 50-km

regime en aan de zuid- en westzijde van het terrein geldt voor de weg Arenbos een maximale snelheid van 30 km/h. De weg Arenbos gaat in westelijke richting, ten zuiden van het bedrijventerrein Arenbos, over in een 60-km weg, waarbij dient te worden opgemerkt dat het hier een landelijke weg betreft. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein Arenbos is tot slot een onverharde weg gelegen.

Het parkeren kan op beide bedrijventerreinen over het algemeen op eigen terrein plaatsvinden, waardoor er geen problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling of het parkeren te verwachten zijn.

3.1.6 Cultuurhistorie en Monumenten

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

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

3.2 Onderzoeksaspecten

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

3.2.1 Bodem

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

Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe 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 planprocedure is een gezamenlijke planMER voor het provinciaal waterplan en de beide waterbeheerplannen ontwikkeld. Het waterplan heeft een looptijd van zes jaar, parallel aan de looptijd van het Stroomgebiedbeheerplan Maas.

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

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

De belangrijkste aanvullingen ten opzichte van POL2006 luiden als volgt:

- aanduiding van een normering voor regionale wateroverlast;

- aanduiding van grond- en oppervlaktewaterlichamen en concretisering van ecologische en chemische doelen en bijbehorende maatregelen, inclusief fasering. Hiervoor zijn aanpassingen doorgevoerd ten aanzien van de status en ligging van de oppervlaktewaterlichamen;
- aanpak verdroging nader geconcretiseerd voor 48 TOP-gebieden (vervangt de 52 prioritair en kansrijke verdrogingsgevoelige natuurgebieden uit POL2006) en de uitwerking van de GGOR (Gewenst Grond- en Oppervlaktewater Regime);
- nieuw beleid ten aanzien van de verbetering RWZI's door waterschappen en het beperken van de overstortfrequentie vanuit rioolstelsels op (zeer) kwetsbare watersystemen door gemeenten;
- meer programmatische aansturing van te nemen maatregelen door waterschappen en gemeenten, door opname en fasering van maatregelen waarvoor een resultaatsverplichting geldt;
- herijking drinkwaterbehoefte en herverdeling maximaal vergunbare hoeveelheden drinkwater via een meer flexibele benadering van de watervoorraden;
- vastleggen proces rondom de toetsing van primaire waterkeringen;
- invulling geven aan beleid rondom klimaatadaptatie.

Duurzaam waterbeheer 21^{ste} eeuw

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

Vasthouden, bergen, afvoeren

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

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Op de kaarten van de 'Ecohydrologische Atlas Limburg' zijn de grondwaterstanden weergegeven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van fluctuatie van het grondwater aan. Bij de gronden in het plangebied en de directe omgeving worden in de ecohydrologische atlas grondwatertrap VI en VII (inzijingsgebied weergegeven.

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



Afbeelding 26. Uitsnede kaart 'Blauwe waarden' van het POL2006.

Uit de Blauwe waarden kaart (behorende bij het POL2006) is af te lezen dat binnen het plangebied geen bijzondere waarden zijn aangeduid. Wel zijn op enige afstand ten noorden en zuiden van het plangebied enkele gebieden aangeduid als EHS en POG.

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.



Afbeelding 27. Uitsnede kaart 'Kristallen waarden' van het POL2006.

De bodemdoorlatendheid van het gebied wordt uitgedrukt in een K-waarde. De K-waarde van het plangebied is 0,45 tot 0,75 m per dag⁴ en is daarmee redelijk goed te noemen. Infiltratie is hier mogelijk mits de grondwaterstand voldoende laag is (ca. 1 meter of dieper).

⁴ bron: website waterschap Peel en Maasvallei; www.wpm.nl.

Oppervlaktewater

Blijkens de kaart 'aandachtsgebieden' van het waterschap Peel en Maasvallei zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen belangrijke beken gelegen. Ook voor het overige is er binnen het plangebied en de directe omgeving geen oppervlaktewater gelegen.

Hemelwater

Op het nieuwe bedrijventerrein ligt een verbeterd gescheiden rioolstelsel, waarop het hemelwater aangesloten kan worden. Bij toekomstige nieuwe ontwikkelingen wordt echter 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 zal het bestemmingsplan aan het waterschap worden 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 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.

Op basis van 'Verordening geurhinder en veehouderij 2011' van de gemeente Leudal geldt dat het oostelijke deel van het plangebied gelegen is binnen de kernrandzone, waarvoor een norm van 8 OU/m³ van toepassing is. Voor het westelijke deel van het plangebied geldt een norm van 14 OU/m³. Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen geurhinder veroorzakende functies, zoals een intensieve veehouderij gelegen die een belemmering vormen.

3.2.4 Luchtkwaliteit

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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

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

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

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in 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 bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Heythuysen 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) was de concentratie PM₁₀ ter plaatse in 2011 22-26 µg/m³, en was de concentratie NO₂ ter plaatse in 2011 gelegen tussen de 15 en 30 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voorschrijdende 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 stoffen⁵ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke over-

⁵ 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.

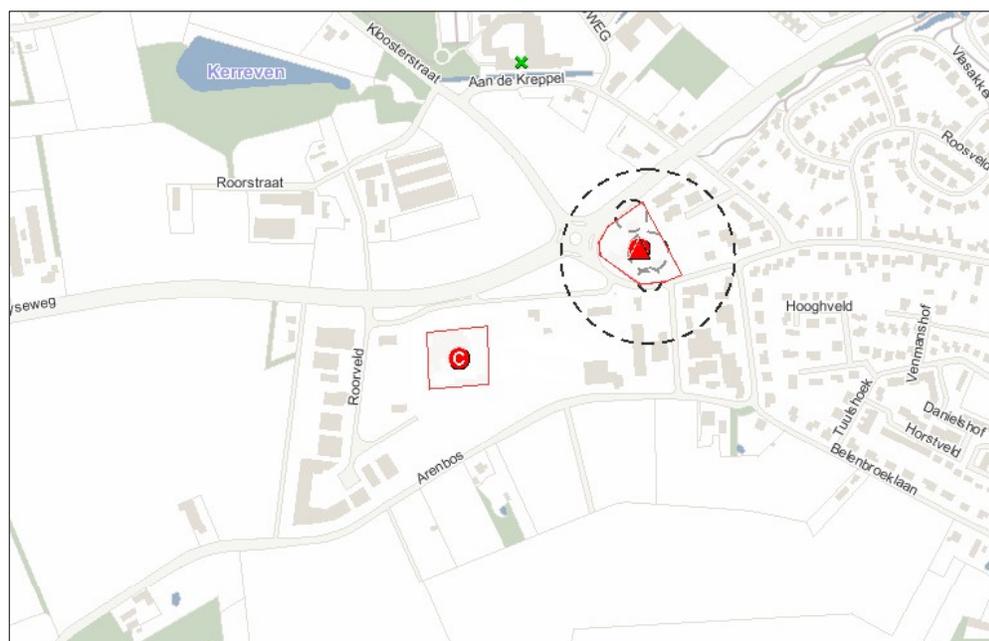
schrijving van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶.

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. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁷.



Afbeelding 28. Uitsnede risicokaart voor het plangebied en directe omgeving.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

⁷ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied is één risicovolle inrichting gelegen. Het betreft het volgende bedrijf:

Inrichting	Adres	Risicovolle activiteit	maximale PR-contour
Tankstations Cillekens B.V.	Kloosterstraat 120	Diverse LPG-voorzieningen	110 meter

De risicocontour van het betreffende bedrijf is op de verbeelding opgenomen, waarbij er binnen de risicocontour geen nieuwe (beperkt) kwetsbare functies zijn toegestaan.

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

Wegen

Op circa 500 meter ten zuidoosten van het plangebied is de Heythuysenweg (N279) gelegen. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Gezien de afstand en de beperkte hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen over de betreffende weg, bestaan er geen belemmeringen voor het bedrijventerrein Heythuysen in relatie tot de ligging ten opzichte van de beide wegen.

In het kader van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Heythuysen worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en vormt de ligging ten opzichte van de N279 geen belemmering.

Spoor

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. De dichtstbijzijnde spoorlijn betreft de spoorlijn Roermond - Weert op circa 1.475 meter ten zuiden van het plangebied.

Leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen ondergrondse leidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, bestaan er vanuit externe veiligheidsaspecten geen belemmeringen voor het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Heythuysen.

3.2.6 Geluidshinder

Wegverkeerslawaaï

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

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

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

3.2.7 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Blijkens de geldende bestemmingsplannen en leidinggegevens van Gasunie liggen binnen het plangebied geen gasleidingen met een planologische beschermingszone. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn ook geen overige leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone.

Wel is er blijkens de plankaart van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heythuysen-West' binnen het plangebied een straalpad gelegen. Bebouwing in de zone van het straalpad is gebonden aan een maximale hoogte van 60 meter (+NAP).

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 gedragscode⁸ 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 Habitatrictlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied. De provincie Limburg werkt met de (Rijks-) Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en tevens met de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Uit de provinciale uitwerking van de EHS en POG (POL2006-kaart 'Groene waarden') kan geconcludeerd worden dat het plangebied en de directe omgeving buiten deze begrensde gebieden liggen.

Op enige afstand ten zuiden van het plangebied zijn enkele gebieden gelegen die op de kaart 'Groene waarden' van het POL2006 zijn aangeduid als POG, nieuw natuurgebied en als beheersgebied. Op deze gebieden wordt als gevolg van dit conserverende bestemmingsplan geen invloed uitgeoefend.

Soortbescherming

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

Conclusie

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

⁸ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

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



Afbeelding 29. Uitsnede kaart 'Groene waarden' uit het POL2006.

3.2.9 Archeologie

Achtergrond

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

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

De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;

- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit;

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

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

Toetsing

De gemeente Leudal heeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart⁹ laten vervaardigen, welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal op 8 februari 2011. Het eerste en belangrijkste doel hiervan is om ten behoeve van toekomstige planvormingen planuitvoering inzicht te verschaffen in de (te verwachten) aanwezigheid en het karakter van de archeologische resten binnen het grondgebied van de gemeente. Door aan de verwachte en bekende archeologische en historische resten een concreet beleidsadvies te koppelen, vormt de kaart een eerste praktisch handvat bij de inpassing van de archeologie bij planvorming en uitvoering.

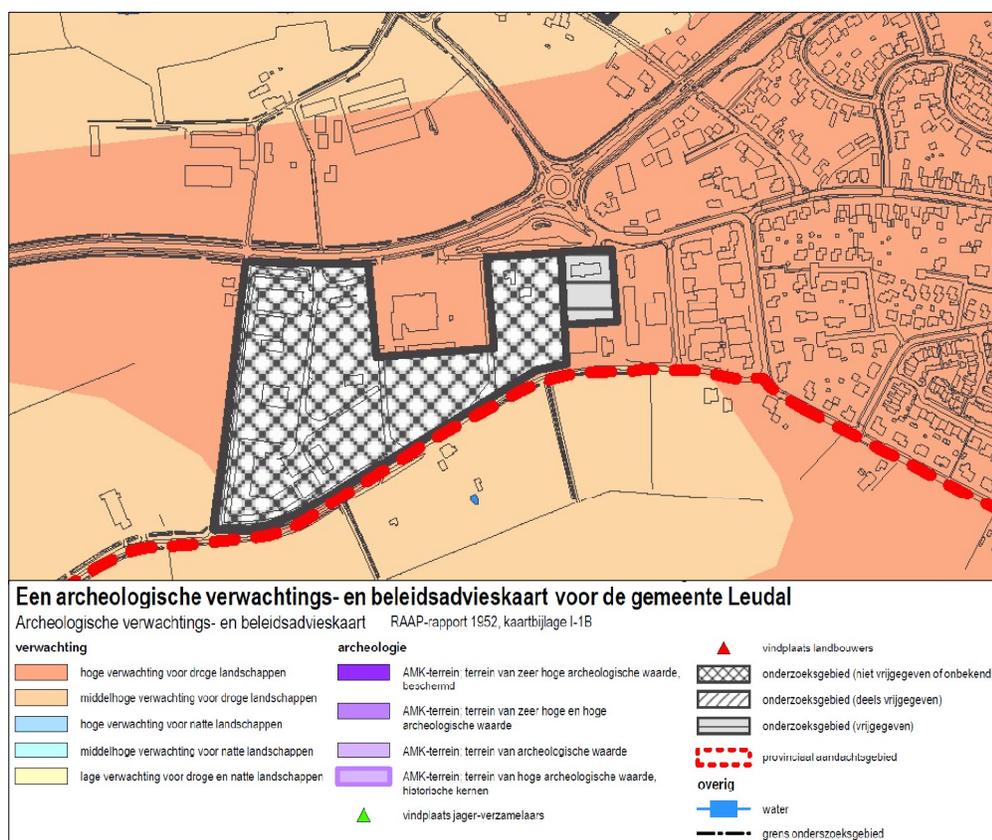
Op basis van de door RAAP opgestelde archeologische beleidskaart, blijken binnen het plangebied geen archeologische vindplaatsen of AMK-terreinen gelegen te zijn. Verder blijkt dat voor een groot deel van het plangebied een hoge verwachting voor droge landschappen geldt. Voor het westelijke en zuidwestelijke deel geldt dat sprake is van een nog niet vrijgegeven / onbekend onderzoeksgebied. Voor een klein deel in het midden van het plangebied geldt dat het is vrijgegeven.

⁹ RAAP, *Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Leudal; RAAP-rapport 1952*, maart 2010.

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

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 wordt voor de gebieden met een hoge verwachting de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen waarin de voorwaarden uit het gemeentelijk archeologisch beleid worden verankerd.

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.



Afbeelding 30. Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart voor het plangebied en omgeving.

4. JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 Planonderdelen

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

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

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

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

Een belangrijke stap in het actualiseringstraject van de bestemmingsplannen voor de 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 voorliggende bestemmingsplan is opgesteld conform het kaderplan, het gemeentelijk Handboek, de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP), als

mede 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-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingssregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

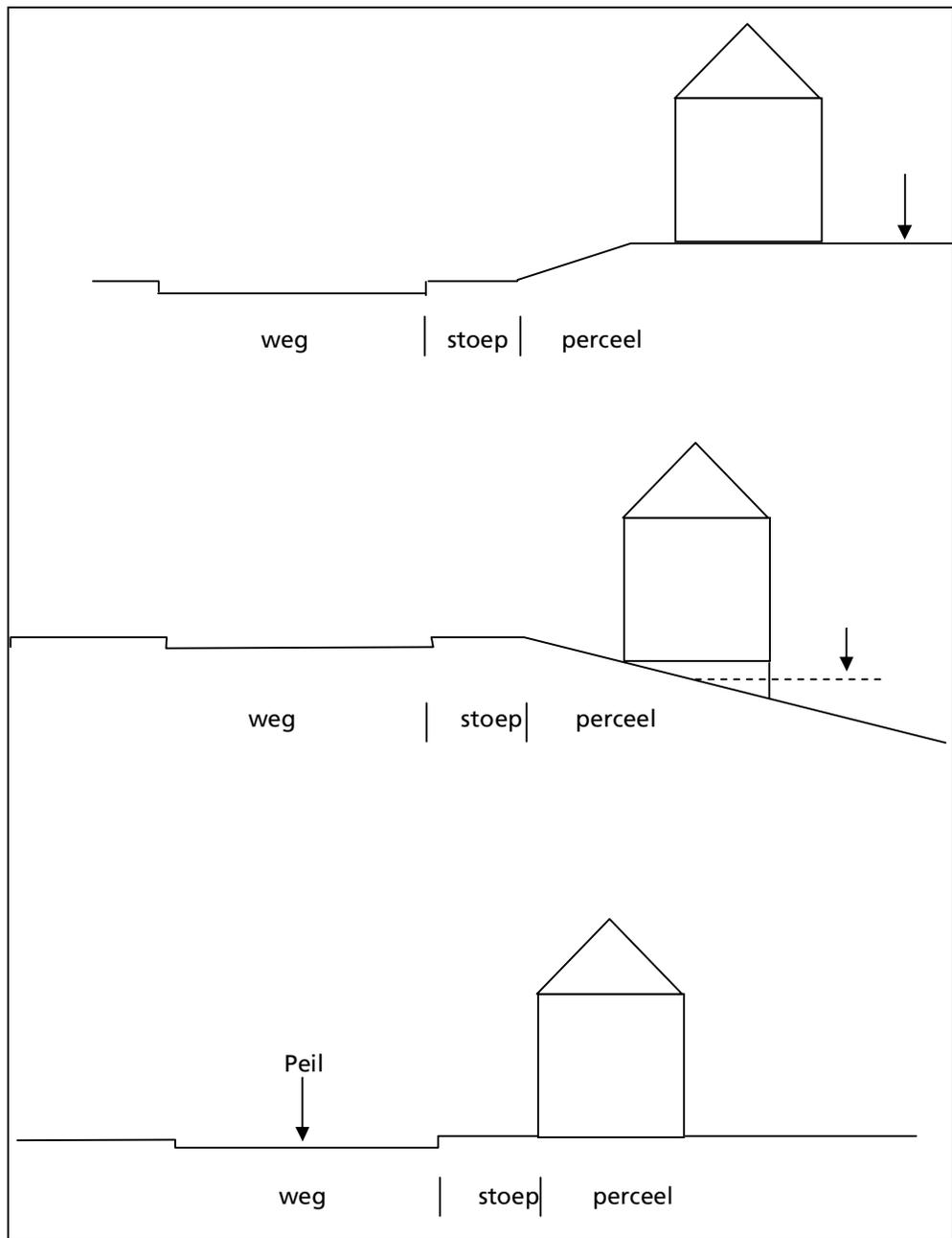
4.2.1 Inleidende regels

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 31. 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.

Bedrijventerrein

Voor alle bedrijfskavels is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. Hierbinnen is in principe bedrijvigheid toegestaan in de milieucategorieën 2 en 3, zoals voorkomend op de bij de regels gevoegde lijst van bedrijfsactiviteiten. Voor delen van het plangebied is de aanduiding 'bedrijf van categorie 2' opgenomen. Ter plaatse zijn uitsluitend bedrijven van milieucategorie 2 toegestaan. Reeds aanwezige bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn specifiek bestemd, zodat de bestaande rechten gerespecteerd worden.

Naast de algemeen toegestane bedrijvigheid zoals bovenstaand genoemd, geldt voor enkele kavels dat aanvullend hierop ook nog specifieke soorten bedrijvigheid zijn toegestaan. Het betreft hier bijvoorbeeld een zelfstandig kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en een bouwmarkt ter plaatse van de aanduiding 'bouwmarkt'.

Bedrijfswoningen zijn binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' aangeduid met de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Groen

Binnen deze bestemmingen zijn groenvoorzieningen toegestaan, alsmede speelvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en bijvoorbeeld waterhuishoudkundige voorzieningen

Verkeer

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

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 5

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met een bepaalde ondergrens voor de noodzakelijkheid van archeologische onderzoek.

4.2.3 Algemene regels

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

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

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

In de Algemene aanduidingsregels zijn de voorwaarden gesteld waaraan ontwikkelingen dienen te voldoen binnen de verschillende gebiedsaanduidingen.

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 overige zaken geregeld die niet elders kunnen worden ondergebracht.

4.2.4 Overgangs- en slotregels

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

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

5. HAALBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 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 18 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 nieuwe procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6 HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen. Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

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

7 COMMUNICATIE

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

Bijlage 1
Eindverslag inspraak en vooroverleg

EINDVERSLAG

inspraakprocedure voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Heythuysen"

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 Heythuysen" 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 18 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. 26 februari 2013 van A.J. van der Heijden

In het voorontwerp is het pand Arenbos 7A bestemd tot burgerwoning. Een wijziging in bedrijfswoning zou onjuist zijn. Het feitelijk gebruik van de woning, na splitsing van het bedrijfsperceel in 1979, is namelijk woondoeleinden. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is (zoals ook verwoord in de plantoelichting) dat de bestemming plaatsvindt overeenkomstig bestaande gebruik. Een bestemming tot bedrijfswoning zou ook negatieve consequenties voor de verkoopbaarheid van de woning hebben.

Standpunt/conclusie:

De betreffende woning is op de verbeelding reeds bestemd tot 'bedrijventerrein' met aanduiding 'wonen' (= burgerwoning). Op basis van de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan (vastgestelde Kaderplan Bedrijventerreinen, zoals ook verwoord in de plantoelichting van het bestemmingsplan), worden *uitsluitend bestaande* burger- en bedrijfswoningen dienovereenkomstig bestemd. Met andere woorden: de *bestaande situatie* is uitgangspunt.

In het kader van de praktische uitwerking van deze algemene beleidslijn in het bestemmingsplan geldt echter dat wel aantoonbaar moet zijn/kunnen worden gemaakt, dat de betreffende woning ter plaatse legaal (met goedkeuring door gemeente) tot stand is gekomen. Indien dit niet het geval is, kan de gemeente overwegen om voor wat betreft de bestemming van de woning af te wijken van de bestaande feitelijke situatie.

In onderhavig geval is door inspreker informatie en correspondentie aangeleverd, op basis waarvan door de gemeente is geconcludeerd dat de bestaande burgerwoning op legale wijze tot stand is

gekomen en de bestaande feitelijke situatie derhalve uitgangspunt is. Daarom blijft de bestemming 'bedrijventerrein' met aanduiding 'wonen' (= burgerwoning) gehandhaafd.

2. Inspraakreactie d.d. 26 februari van VOF Lemmen en zoon

- a. *Verzocht wordt de grens van de aanduiding 'bedrijfswoning' enkele meters te verschuiven en in lijn te leggen met de aanwezige bedrijfswoning op het buurperceel.*
- b. *Verzocht wordt de reststrook aan de zuidzijde van het bedrijfsperceel ook mee te nemen in dit bestemmingsplan. De strook is wel als bedrijventerrein in gebruik maar ligt buiten het plangebied.*
- c. *De bouwregels voor het bouwen van bedrijfswoningen zijn niet duidelijk. Voorzien is in de bouw van een toekomstige bedrijfswoning van 900 m³. Verzocht wordt om specifiekere regels voor bedrijfswoningen op te nemen.*
- d. *Verzocht wordt om de opgenomen aanduiding 'landbouwmechanisatiebedrijf' te verruimen tot 'landbouw- en tuinparkmechanisatie' omdat dit beter aansluit op de bedrijfsactiviteiten.*
- e. *Volgens artikel 3.5.1, sub f is het gebruik van voorterreinen ten behoeve van showterrein niet toegestaan. Verzocht wordt de gebruiksregels hierop aan te passen.*
- f. *Het voornemen bestaat om een deel van de bedrijfslocatie af te splitsen en te verkopen. Verzocht wordt om ter plaatse van dit gedeelte ook een bedrijfswoning mogelijk te maken. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de vestiging van een bedrijfswoning bij splitsing mogelijk.*

Standpunt/conclusie:

- a. De verbeelding wordt aangepast.
- b. Er heeft geen overdracht van de gronden plaatsgevonden, noch is een gebruiksovereenkomst gesloten. Dien ten gevolge wordt de genoemde strook niet in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.
- c. Hetgeen mogelijk niet duidelijk is binnen de regels, wordt niet nader toegelicht. Of de voorgenomen vorm en omvang van de bebouwing past binnen de planregels is afhankelijk van het uiteindelijk in te dienen ontwerp, dat vervolgens getoetst wordt door de gemeente aan het bestemmingsplan. Overwogen is dat de bouwregels voor bedrijfswoningen voldoende duidelijk zijn.
- d. De verbeelding en planregels worden aangepast
- e. Het genoemde gebruik is op basis van het geldende bestemmingsplan toegestaan. In verband met de ruimtelijke kwaliteit en uniformiteit van de bestemmingsregeling is evenwel gekozen om voor de voorgevelrooilijn geen opslag en stalling ten behoeve van verkoop toe te staan. Wel zal voor de onderhavige locatie stalling en opslag voor de voorgevelrooilijn, maar binnen het bouwvlak worden mogelijk gemaakt. Tevens zal dit bouwvlak enigszins worden verruimd. Voor stalling buiten het bouwvlak geldt dat dit alleen mogelijk is door middel van een afwijking.
- f. Uitgangspunt van het bestemmingsplan (zoals ook vastgelegd in het door de gemeenteraad vastgestelde Kaderplan Bedrijventerreinen) is dat er geen *nieuwe* bedrijfswoningen worden toegestaan. Dit geldt ook voor situaties waarin sprake is van bedrijfskavelsplitsing. Uitsluitend *bestaande* (bedrijfs)woningen, danwel reeds vergunde woningen worden in het bestemmingsplan positief bestemd. Overigens is de voorgenomen vestiging van een bedrijfswoning op basis van het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk.

3. Inspraakreactie dd. 27 februari 2013 van PEDAK Meettechniek

Ter plaatse van het perceel Roorveld 1 is sinds 2005 een kantoor gevestigd. Deze functie is niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Standpunt/conclusie:

De verbeelding wordt dienovereenkomstig aangepast.

4. Inspraakreactie dd. 18 februari 2013 van Voermans - Cillekens

- a. *Het gevestigde propaanvulstation en de gasflessenopslag zijn niet in het bestemmingsplan vermeld.*
- b. *De aanwezige detailhandel in openhaarden en kachels is niet in het bestemmingsplan opgenomen.*

Standpunt/conclusie:

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

Vooroverlegreacties

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn 2 reacties ingediend. Hieronder volgt een (beknopte) weergave van de ingebrachte reacties 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 3.2.1 niet in overeenstemming is met hetgeen is afgesproken tijdens het ambtelijk overleg d.d. 15 november 2012. Dit geldt eveneens voor het opgenomen 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. 4 maart 2013 van Waterschap Peel en Maasvallei

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.

Standpunt/conclusie:

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.

Ambtelijke wijzigingen

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

- Bij de locatie Agrifirm wordt de opslag voor gewasbescherming geregeld.
- De aanduiding voor de bedrijfswoning aan de Kloosterstraat 96 komt te vervallen en wordt verplaatst naar nummer 94

Heythuysen, 14 maart 2013.