

Bestemmingsplan
Bedrijventerrein Wolfskoull

Gemeente Echt-Susteren

status: vastgesteld
datum: 4 april 2013
projectnummer: 100940R.2005
adviseur: Jke



Gemeente **Echt-Susteren**



TONNAER

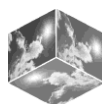


ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding planherziening	1
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	2
1.3 Bij het plan behorende stukken	3
1.4 Leeswijzer	3
2 Gebiedsbeschrijving	5
2.1 Ontstaansgeschiedenis	5
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	5
3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	24
4 RANDVOORWAARDEN	32
4.1 Milieu	32
4.2 Externe veiligheid	35
4.3 Waterhuishouding	39
4.4 Archeologie	43
4.5 Cultuurhistorie	43
4.6 Flora en fauna	43
4.7 Landschapswaarden	44
4.8 Verkeer en infrastructuur	44
4.9 Stedenbouw en duurzaam bouwen	44
5 Planbeschrijving	48
5.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	48
5.2 Ruimtelijke hoofdopzet	54
5.3 Planaspecten	54
6 Planopzet	56
6.1 Feitelijke planopzet samengevat	56
6.2 Juridische planopzet	57
7 Uitvoerbaarheid	60
7.1 Economische uitvoerbaarheid	60
7.2 Handhaving	61
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63



Bijlagen

Eindverslag inspraak- en vooroverlegprocedure





Oude Rijksweg Noord met Bedrijventerrein Wolfskoul

1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

1.1.1 Nieuwe Wro

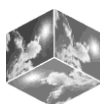
De nieuwe Wro verplicht overheden hun ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Plannen die op 1 juli 2008 5 jaar of ouder waren, moeten binnen 5 jaar na inwerkingtreding van de nieuwe Wro volgens het nieuwe recht zijn vastgesteld, ofwel voor 1 juli 2013. Vandaar dat de gemeente Echt-Susteren een projectplan heeft opgesteld om tijdig de bestemmingsplannen up-to-date te hebben en digitaal raadpleegbaar te maken. De herziening van het bestemmingsplan voor Bedrijventerrein Wolfskoul maakt daarvan deel uit.

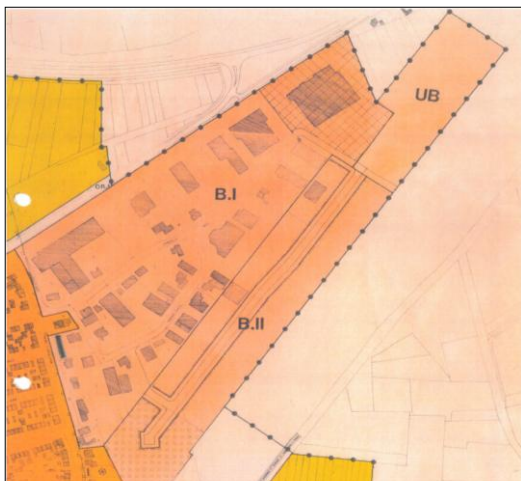
1.1.2 Uniformering en standaardisering

Bij het actualiseren en digitaliseren van bestemmingsplannen spelen ook uniformering en standaardisering een belangrijke rol. Mede als gevolg van de fusie tussen de gemeenten Echt en Susteren in 2003 is sprake van een bestand aan bestemmingsplannen, die alles behalve uniform of volgens een bepaalde standaard zijn opgesteld. Dit kan leiden tot onduidelijkheid, waarbij de rechtszekerheid in het geding komt, en rechtsongelijkheid bij de burger. Met uniformering en standaardisering van de bestemmingsplannen gaan rechtsonzekerheid en rechtsongelijkheid tot het verleden behoren. Ten behoeve van de uniformering en standaardisering van de bestemmingsplannen is door de gemeente Echt-Susteren een Handboek bestemmingsplannen opgesteld, waarin de gewenste uniformering en standaardisering gestalte is gegeven.

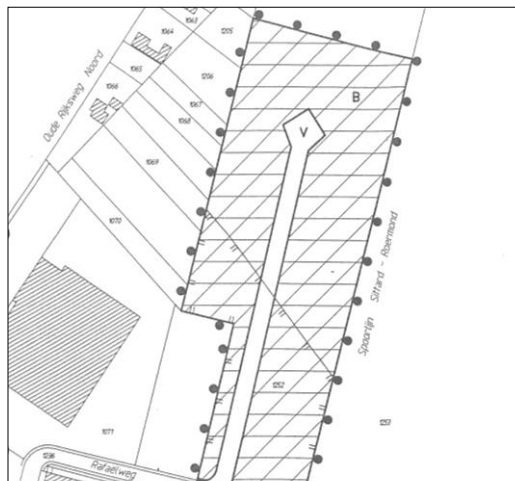
1.1.3 Masterplan 'Handelsterrein Wolfskoul'

De laatste jaren is er veel aandacht voor de herstructurering van bedrijventerreinen. Het revitaliseren van verouderde bedrijventerreinen voorkomt vaak de noodzaak tot aanleg van steeds meer hectaren aan nieuwe bedrijventerreinen.





Uitsnede geldend bestemmingsplan



Uitsnede geldend uitwerkingsplan

Daarnaast kan bij revitalisering ook een slag op het gebied van duurzaamheid gemaakt worden. De aanpak van de veroudering op bedrijventerreinen gaat niet vanzelf. Knelpunten zoals versnipperd eigendom, het door kunnen laten functioneren van bedrijven tijdens realisatiefase, verschillende milieuaspecten en een lage organisatiegraad zijn van invloed op de haalbaarheid van de herstructurering. De kosten van een herstructurering voeren echter de boventoon.

In het provinciale Programma Werklocaties is 'Handelsterrein Wolfskoul' aangemerkt als te revitaliseren. Eenzelfde conclusie is getrokken in het kader van de Gebiedsvisie Susteren. Voornoemde conclusies zijn onderschreven door de gemeente Echt-Susteren, de Ondernemersvereniging van Handelsterrein Wolfskoul, Limburg Herstructureert Bedrijventerreinen (LHB) en de Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV (OML). Gezamenlijk is door hen voor 'Handelsterrein Wolfskoul' een masterplan opgesteld, met verbeteringsvoorstellen en een uitvoeringsprogramma, om tot herstructurering/revitalisering te komen. Enkele van de verbeteringsvoorstellen vragen thans om vertaling in een bestemmingsplanregeling.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Bedrijventerrein Wolfskoul betreft één van de twee bestaande bedrijventerreinen, die grenzen aan de kern Susteren. Het bedrijventerrein ligt aan de noordzijde van de kern Susteren. Het plangebied wordt globaal begrensd door de kern Susteren, de spoorlijn Roermond-Sittard en de Oude Rijksweg Noord. Het oppervlak van het bedrijventerrein bedraagt 18,7 ha, waarvan 16,5 ha is uitgegeven als bedrijfsperceel. De overige 2,2 ha betreft voornamelijk de aanwezige wegenstructuur en een enkele groenvoorziening.



Voor het plangebied gelden thans de volgende bestemmings- en uitwerkingsplannen:

- bestemmingsplan Kern Susteren,
zoals vastgesteld op 12 mei 1993 en goedgekeurd op 30 november 1993;
- uitwerkingsplan Bedrijventerrein Wolfskoul,
zoals vastgesteld op 26 november 1997 en goedgekeurd op 27 januari 1998.

Op basis van deze plannen hebben de gronden binnen het plangebied overwegend de bestemming Bedrijfsdoeleinden.

Daarnaast is op 21 december 2006 vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Oost voor het aanleggen van een parkeerterrein voor vrachtwagens aan de Rangeerweg.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Er is geen sprake van losse, bij het plan behorende stukken.

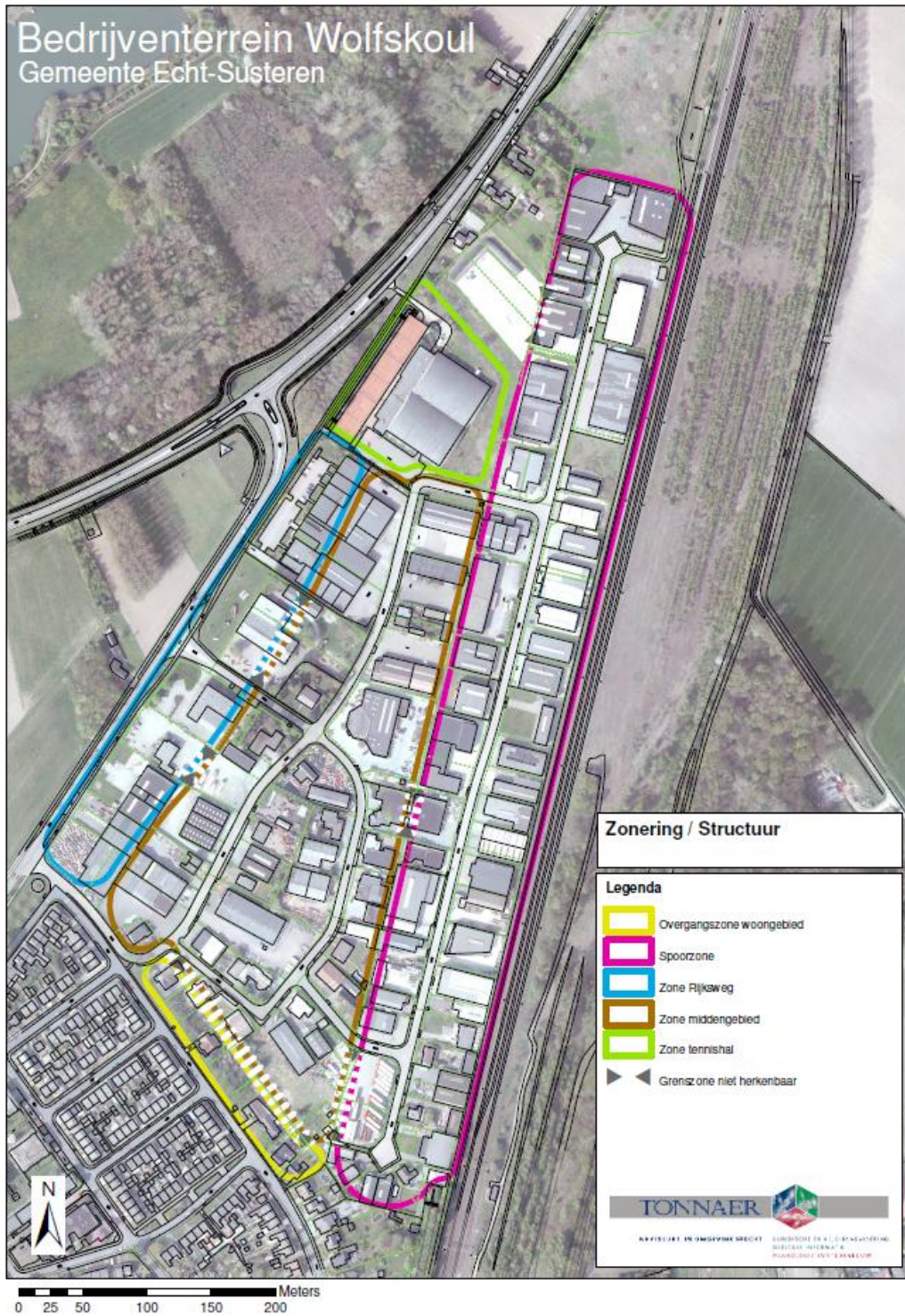
1.4 Leeswijzer

In de toelichting wordt allereerst een gebiedsbeschrijving gegeven. Deze is gebaseerd op de inventarisatie, zoals die is uitgevoerd ten behoeve van het masterplan Handelsterrein Wolfskoul, en geeft de actuele situatie weer. Vervolgens wordt het beleidskader, zoals dat reeds door Rijk, provincie, regio en gemeente zelf is vastgelegd, geschetst. Dit beleidskader bepaalt de kaders, waarbinnen de gemeente het bestemmingsplan dient op te stellen. Onder randvoorwaarden wordt aspectsgewijs een overzicht gegeven van de in acht te nemen waarden en functies, zoals die uit de gebiedsbeschrijving en het beleidskader naar voren zijn gekomen.

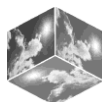
In de planbeschrijving wordt het planvoornemen verder toegelicht, uitgesplitst naar een zestal profielen. Deze profielen vormen tezamen het streefbeeld voor het bedrijventerrein Wolfskoul. Onder planopzet wordt de juridische vertaling van het planvoornemen beschreven. De economische uitvoerbaarheid beschrijft de financiële haalbaarheid van het planvoornemen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid geeft aan in hoeverre er maatschappelijk draagvlak voor het planvoornemen is, alsmede instemming van belanghebbende instanties. Onder handhaving wordt tot slot aangegeven in hoeverre sprake is van handhavingssituaties.



Bedrijventerrein Wolfskoul Gemeente Echt-Susteren



Masterplan Handelsterrein Wolfskoul: kaart zonering/structuur



2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Binnen de gemeente Echt-Susteren is direct ten noorden van de kern Susteren het Bedrijventerrein Wolfskoul tot stand gekomen. Van oorsprong is de omgeving van het plangebied agrarisch in gebruik geweest. Zo ook het plangebied zelf. Het bedrijventerrein heeft zich de afgelopen decennia vanaf de noordrand van de kern verder in noordelijke richting ontwikkeld tot zijn huidige omvang.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

2.2.1 Terreininventarisatie

Voorjaar 2011 heeft een inventarisatie van Bedrijventerrein Wolfskoul plaatsgevonden. Daarbij is de ruimtelijke en functionele situatie op het bedrijventerrein in beeld gebracht. De inventarisatie bestond uit een veldinventarisatie (schouwen van het terrein) en een studie van beschikbare beleidsdocumenten en eerder uitgevoerde onderzoeken. Uit de inventarisatie is een aantal kenmerken en aandachtspunten naar voren gekomen. Deze zijn hierna weergegeven, gerangschikt naar het niveau waarop deze aan de orde zijn, te weten het gehele bedrijventerrein (structuurkenmerken), gedeelten van het bedrijventerrein (deelstructuurkenmerken) en de afzonderlijke bedrijfspercelen.

2.2.2 Structuurkenmerken

Zonering

Bedrijventerrein Wolfskoul is ruimtelijk onderverdeeld in 3 herkenbare bedrijfszones:

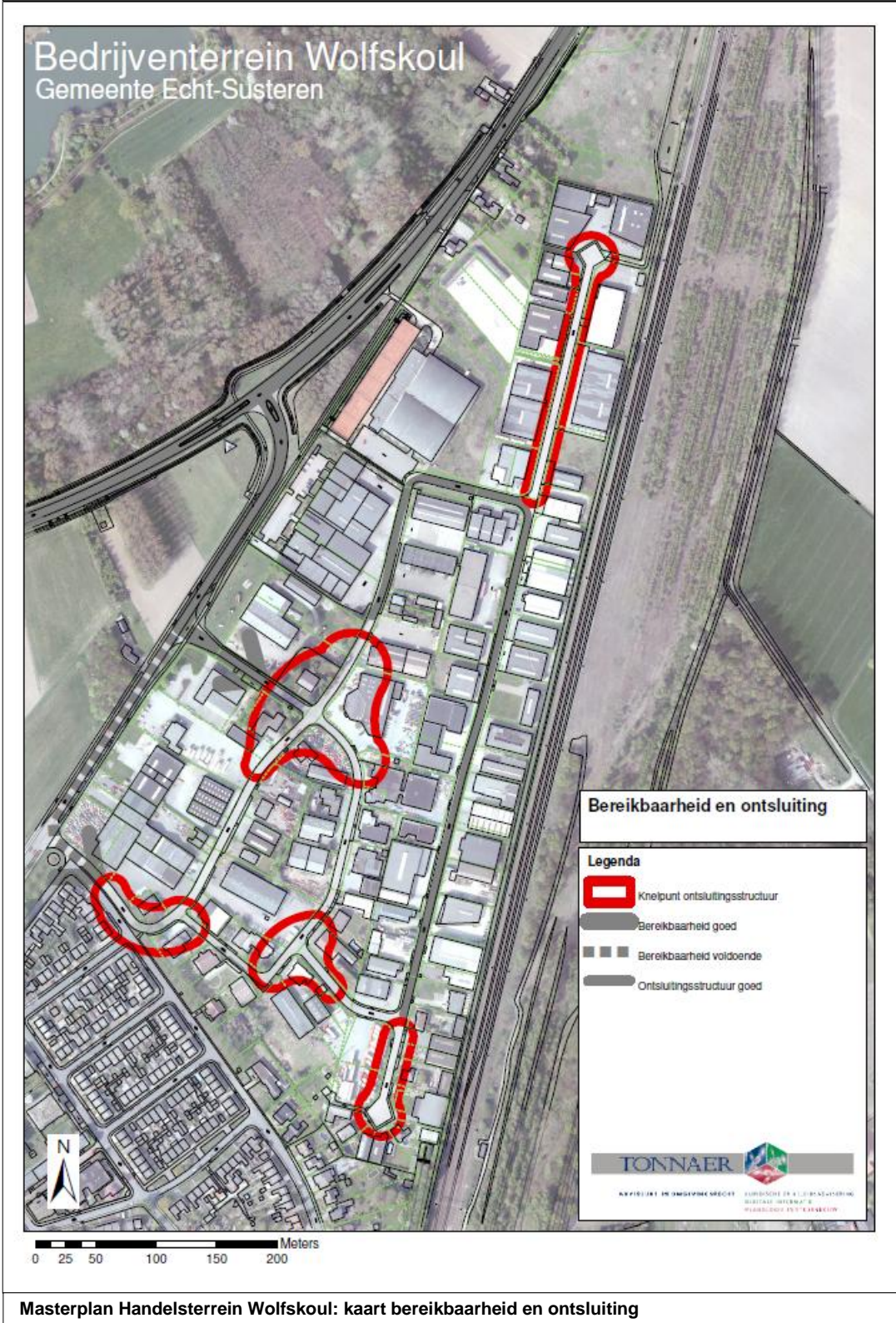
- Zone Rijksweg (aan Oude Rijksweg Noord): zichtlocaties;
- Zone Middengebied (rond Handelsweg): woonwerklocaties, starterslocaties;
- Spoorzone (aan Rafaëlweg en Rangeerweg): functionele werklocaties.

Daarnaast is sprake van een specifieke zone rond de tennishal met een centrale horeca- en parkeervoorziening. Een tweede specifieke zone betreft de overgangszone met (be-drijfs)woningen (aan de Prins Clauslaan), die de overgang vormt naar het aangrenzend woongebied van de kern Susteren. Op enkele plaatsen is de begrenzing van de zones niet helder, doordat percelen doorlopen in meerdere zones (grens zone niet herkenbaar).

Ontsluitingsstructuur

Een goede bereikbaarheid van Bedrijventerrein Wolfskoul is gegarandeerd door de ligging aan de provinciale weg N295. Vanaf deze N295 is ANWB-bewegwijzering naar het bedrijventerrein aanwezig. De ontsluiting vindt plaats via de Oude Rijksweg Noord, die direct zicht biedt op het bedrijventerrein. Vanaf de Oude Rijksweg Noord biedt een herkenbare, centraal gelegen entree toegang tot het bedrijventerrein.





Een tweede entree tot het bedrijventerrein is gelegen verder zuidelijk aan de Oude Rijksweg Noord. Deze entree ontsluit niet alleen het bedrijventerrein, maar ook het aangrenzende woongebied. Door de hier parallel aan elkaar gelegen Handelsweg en Prins Clauslaan is sprake van een onduidelijke situatie. De entree is niet duidelijk herkenbaar als entree tot het bedrijventerrein.

Direct achter de entrees tot het bedrijventerrein is op de Handelsweg sprake van onduidelijke en onoverzichtelijke kruispunten en splitsingen. Het gebogen wegtracé biedt daarbij geen zicht op en nodigt niet uit tot betreden van het achterliggende bedrijventerrein. De Spoorzone (rond Rafaelweg en Rangeerweg) kent mede daardoor een geïsoleerde ligging. Deze wordt nog versterkt door de beide doodlopende insteken in deze zone.

Bewegwijzering naar de afzonderlijke bedrijven is beperkt aanwezig bij de hoofdentree tot het bedrijventerrein en het daarop volgende kruispunt. Daarna ontbreekt elke vorm van bewegwijzering.

Groen- en waterstructuur

Van een groen- of waterstructuur van enige betekenis is op Bedrijventerrein Wolfskoul geen sprake. Het enige aanwezige gestructureerde groen betreft de laanbeplanting tussen het bedrijventerrein en het aangrenzende woongebied. Het groen wordt verder bepaald door de toevallige aanwezigheid van groen op bedrijfspercelen. Aan de zijde van de Oude Rijksweg Noord levert dit een relatief groen beeld op. Water ontbreekt geheel. Het gebied direct ten noorden van het bestaande bedrijventerrein bestaat uit een verruigd terrein, met daarin een waterbuffer.

De afscherpende laanbeplanting langs de Prins Clauslaan is niet over de gehele lengte van de grens tussen bedrijventerrein en woongebied aanwezig. De laanbeplanting ontbreekt nabij Oude Rijksweg Noord.

Data-infrastructuur

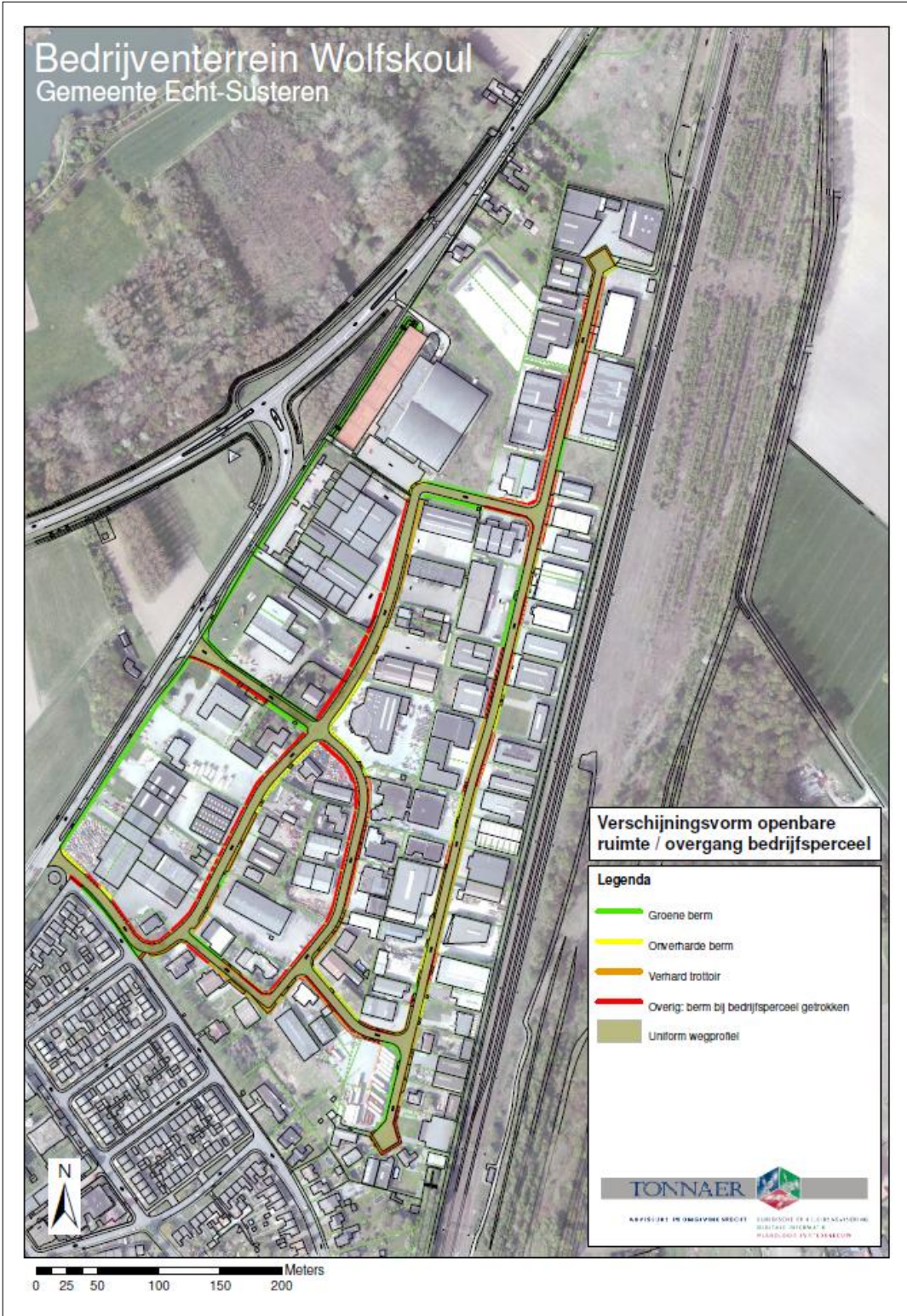
Op Wolfskoul is momenteel alleen de gebruikelijke KPN-bekabeling aanwezig. Dit kan in toenemende mate tot beperkingen leiden voor de groeiende groep bedrijven/ondernemingen die afhankelijk zijn van snelle dataverbindingen. Een glasvezelnetwerk biedt hiervoor mogelijkheden. De aanleg hiervan staat inmiddels in de planning.

2.2.3 Deelstructuurkenmerken

Presentatie zone

De zone Rijksweg betreft een zichtlocatie aan de Oude Rijksweg Noord en de N295. De presentatie van de in de zone Rijksweg aanwezige bebouwing (deels verouderd en relatief laag) en de huidige perceelsinrichting doet onvoldoende recht aan het gegeven van de zichtlocatie. De zone Rijksweg vormt onvoldoende het 'visitekaartje' van Bedrijventerrein Wolfskoul.





Masterplan Handelsterrein Wolfskoul:
kaart verschijningsvorm openbare ruimte/overgang bedrijfsperceel





Profiel Handelsweg

De zone Middengebied en de Spoorzone presenteren zich in het geheel niet naar buiten. De zone Middengebied kent daartoe ook weinig mogelijkheden. De Spoorzone kent wel mogelijkheden richting het spoor, maar maakt hier geen gebruik van. Er is vooral sprake van 'achterkantsituaties'.

Verschijningsvorm wegprofielen

De wegen op het bedrijventerrein kennen veelal met elkaar vergelijkbaar profielen, met een eenduidige inrichting en klinkerverharding. De beperkte profielbreedte biedt weinig of geen mogelijkheden tot realisering van openbare parkeer- en/of groenvoorzieningen. Het parkeren dat niet op de bedrijfspercelen kan plaatsvinden vindt daardoor op de rijbaan plaats, hetgeen de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen in enkele gevallen kan verhinderen.

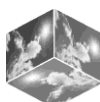
De inrichting/aankleding van de bermen is zeer divers en geeft een rommelig beeld. De bermen zijn deels ontbrekend (bedrijfsperceel loopt kadastraal door tot aan de wegverharding) of visueel onderdeel van de aanliggende bedrijfspercelen (vaak is gedoogd dat deze bij de inrichting van het bedrijfsperceel meegenomen worden). De wel aanwezige bermen zijn afwisselend verhard, onverhard of groen ingericht.

2.2.4 Bedrijfsperceelkenmerken

Gebruiksintensiteit en bebouwingsdichtheid

De hoge gebruiksintensiteit/bebouwingsdichtheid in de Spoorzone en de zone Middengebied (gedeeltelijk) leidt tot parkeren, laden/lossen en opslag aan de voorzijde van de bedrijfspercelen of zelfs op straat. Daarnaast resteren op een aantal bedrijfspercelen weinig of geen uitbreidingsmogelijkheden.

De lage gebruiksintensiteit/bebouwingsdichtheid in delen van de zone Rijksweg en de zone Middengebied leidt tot een ongewenste extensieve uitstraling (extensief bebouwd = extensief in gebruik), met plaatselijk veel buitenopslag (rommelig beeld) of grootschalige groenvoorzieningen (beeld bedrijventerrein vervaagt) of braakligging.



Er is sprake van relatief veel leegstand, braakligging of anderszins niet in gebruik zijnde percelen of perceelgedeelten. Dit leidt plaatselijk tot verpaupering, vandalisme en ver-rommeling.

Inrichting/verschijningsvorm bedrijfspercelen en –bebouwing

Er is sprake van een grote diversiteit in inrichting en aankleding van de bedrijfspercelen: parkeerplaatsen, opslag, groenvoorziening, braak. Daarnaast is er ook een grote diversiteit in aard, omvang, vormgeving en situering van de bedrijfsbebouwing. Deze grote diversiteit en de daarmee gepaard gaande kwaliteitsverschillen geven een rommelige uitstraling, met name in de zone Middengebied (aan de Handelsweg) en in het zuidelijk deel van de Spoorzone (aan de Rafaëlweg).

Milieuaspecten

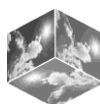
Het aangrenzend woongebied en de verspreid om het bedrijventerrein aanwezige burger-woningen brengen milieubeperkingen met zich mee. In de vigerende bestemmingsregeling is hiermee rekening gehouden. Slechts bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorieën 2 en 3 zijn toegestaan. Daarbij zijn direct grenzend aan het woongebied alleen categorie 2- en bestaande categorie 3-bedrijven toegestaan.

De diverse aanwezige bedrijfswoningen op Bedrijventerrein Wolfskoul betekenen evenzeer een beperking voor de toelaatbare bedrijfsactiviteiten. Categorie 4-bedrijven worden over het algemeen niet aanvaardbaar geacht bij de aanwezigheid van bedrijfswoningen. Een goed woonmilieu is dan niet meer te garanderen.

Het bedrijventerrein is grotendeels gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De hiermee gepaard gaande regelgeving brengt beperkingen voor de uit te oefenen bedrijfsactiviteiten met zich mee.

Over de N295 en de spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit leidt tot risicocontouren met betrekking tot externe veiligheid die zich uitstrekken tot over het bedrijventerrein. Om deze reden moet bij de vaststelling van het bestemmingsplan een onderzoek plaatsvinden naar het Plaatsgebonden- en Groepsrisico als gevolg van deze transporten. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld zal het bestuur het Groepsrisico moeten verantwoorden.

Op het bedrijventerrein staan drie zendmasten voor mobiele telefonie. Eén aan de Handelsweg en twee aan de Rafaëlweg.





Profiel Rafaëlweg

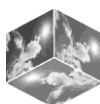
2.2.5 Samenvatting: sterkte/zwakte-analyse terreininventarisatie

Structuurniveau

- Op Bedrijventerrein Wolfskoul is in aanzet sprake van een herkenbare en bruikbare zonering. Plaatselijk wordt de zonering doorbroken en is de begrenzing van de zones niet helder. Dit leidt tot onduidelijke en zelfs rommelige situaties.
- Er is sprake van een goede bereikbaarheid van Bedrijventerrein Wolfskoul. Op het bedrijventerrein is de ontsluitingsstructuur niet helder. De bereikbaarheid van delen van het bedrijventerrein en de afzonderlijke bedrijfspercelen wordt hierdoor nadelig beïnvloed.
- Bedrijventerrein Wolfskoul kent nauwelijks een groenstructuur. Zichtbaar water ontbreekt in zijn geheel. Van inpassing in de omgeving is nauwelijks sprake.

Deelstructuurniveau

- De zone Rijksweg betreft een zichtlocatie aan de Oude Rijksweg Noord en de N295. Bebouwing en perceelsinrichting vormen hier onvoldoende het 'visitekaartje' voor Bedrijventerrein Wolfskoul.
- De wegprofielen van de wegen op Bedrijventerrein Wolfskoul kennen een eenduidige inrichting en klinkerverharding. De inrichting van de bermen is zeer divers en geeft daardoor een onsaamenhangend of zelfs rommelig beeld.

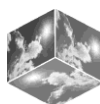




Bedrijfsperceel Handelsweg

Bedrijfsperceelsniveau

- Gebruiksintensiteit en bebouwingsdichtheid zijn sterk wisselend. Daar waar deze hoog zijn is sprake van parkeren, laden/lossen en opslag aan de voorzijde of zelfs op straat. Daar waar deze laag zijn of ontbreken (leegstand, braakligging) dreigt verrommeling.
- De inrichting en aankleding van de bedrijfspercelen en de aard, omvang, vormgeving en situering van de bedrijfsgebouwen zijn zeer divers. Daarbij is sprake van grote kwaliteitsverschillen en plaatselijk ook van een rommelige uitstraling.
- De aanwezige woningen op en om Bedrijventerrein Wolfskoul brengen beperkingen met zich mee voor de zwaarte van de toelaatbare bedrijfsactiviteiten. Dit geldt ook voor de ligging in grondwaterbeschermingsgebied.
- De zwaarte (milieucategorie) van de bedrijven past binnen het milieuprofiel van Bedrijventerrein Wolfskoul (categorie 2- en 3-bedrijven).



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Inherent aan het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten zijn het streven naar een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied en het streven nieuwe activiteiten zo veel mogelijk te concentreren in bestaand bebouwd gebied, of daar aansluitend. Ruimte scheppen om te ondernemen betekent dan ook deels herstructurering van verouderde terreinen.

In de Nota Ruimte is ook een nieuw locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen opgenomen, met de volgende doelstellingen:

- economische ontwikkelingsmogelijkheden: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid;
- bereikbaarheid: het optimaal gebruiken van alle vervoersmogelijkheden;
- leefbaarheid: kwaliteit van de leefomgeving.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, die is toegevoegd aan de Nota Ruimte, heeft het rijk de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd en aangegeven hoe het elk belang wil verwezenlijken. Met betrekking tot het Bedrijventerrein Wolfskoul zijn de volgende nationale ruimtelijke belangen aan de orde:



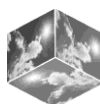
- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:
bundeling van verstedelijking en economische activiteiten vereist een in onderlinge samenhang geplande optimale benutting van het bestaande bebouwde gebied en tegelijk nieuwe bebouwing daarbuiten. Om verrommeling een halt toe te roepen zal in de eerste plaats het bestaande bebouwde gebied beter moeten worden benut, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. In de tweede plaats zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:
het rijk streeft met het beleid voor dit nationale ruimtelijke belang in de Nota Ruimte naar een schone, veilige en aantrekkelijke leefomgeving voor burgers en bedrijven. Het rijk en andere overheden zijn er aan gehouden de in de Nota Ruimte gestelde basiskwaliteit te realiseren.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte/Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de ontwerp-Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit¹, de MobiliteitsAanpak en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen en Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.



Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is inmiddels in werking getreden. Hierin zijn echter nog geen zaken opgenomen die van belang zijn voor het Bedrijventerrein Wolfskoul.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

3.2.1.1 Inhoud en status

Het POL2006 (actualisatie 2011) is een integraal plan. Het heeft wat weg van een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling.

Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

3.2.1.2 Perspectieven

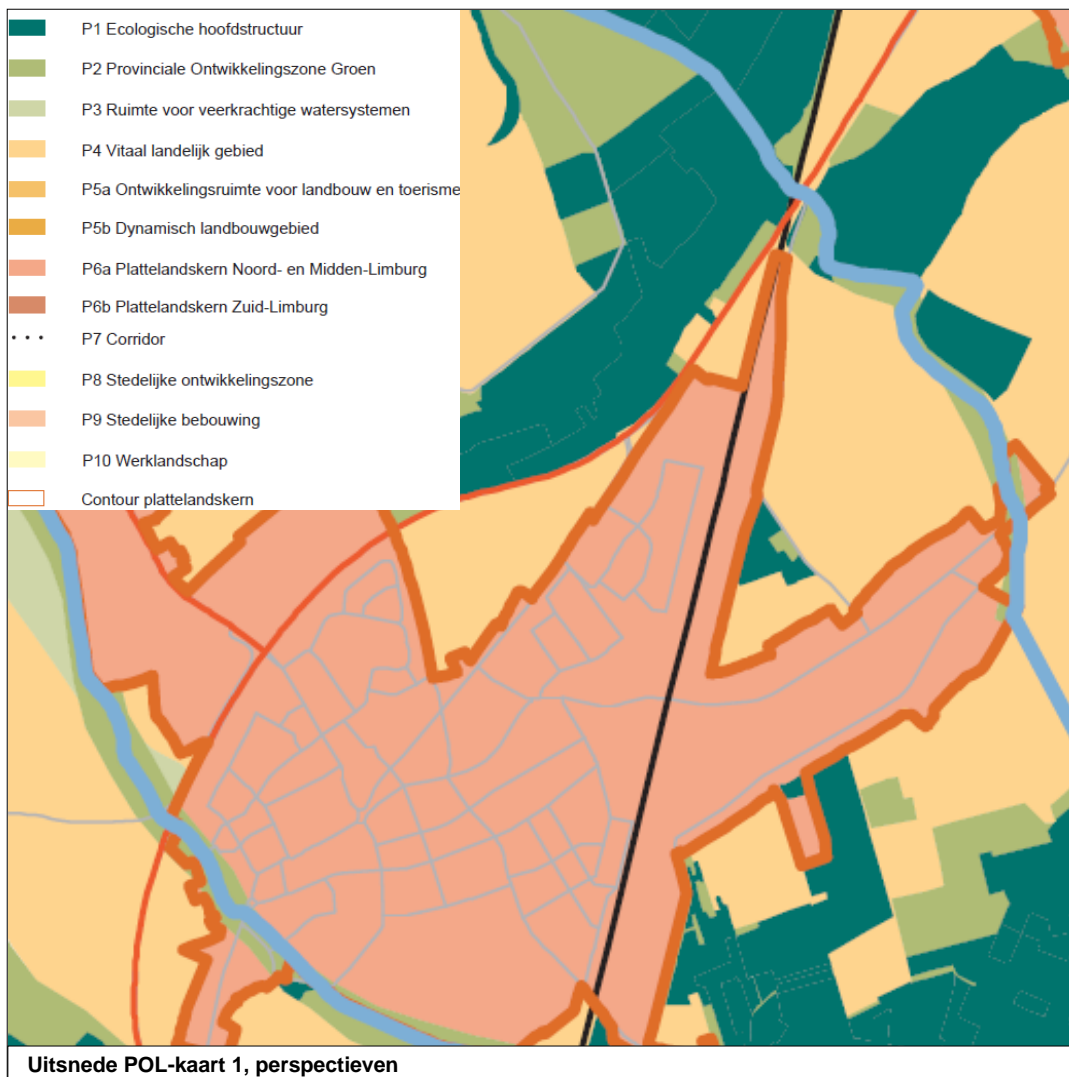
Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient goed bekeken te worden welk perspectief van toepassing is.

Op POL-kaart 1, perspectieven wordt Bedrijventerrein Wolfskoul aangeduid als onderdeel van 'P6a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg', in casu de kern Susteren. De 'Contour plattelandskern' om Susteren volgt de bestaande begrenzing aan de west- en noordzijde van het bedrijventerrein. Het gebied ten noorden en oosten van het bedrijventerrein is aangeduid als 'P4 Vitaal landelijk gebied'. Het gebied ten westen betreft, behalve P4, 'P1 Ecologische hoofdstructuur' en 'P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen'.

P1 : Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De ecologische hoofdstructuur is gericht op het beschermen en realiseren van een groene structuur van bos- en natuurgebieden, met tussenliggende verbindingen en waterpartijen met ecologische waarden. De EHS maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke Hoofdstructuur, zoals bepaald in de Nota Ruimte.

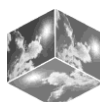




Het beleid van de provincie ten aanzien van de EHS bestaat voornamelijk uit het realiseren en beschermen van deze groene robuuste structuur. Derhalve is het in principe niet mogelijk om ontwikkelingen plaats te laten vinden die de kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of belemmeren. Hierbij geldt het 'nee, tenzij'-principe. Tegenstrijdige activiteiten mogen niet plaatsvinden, tenzij de noodzaak hiervan goed onderbouwd kan worden en er compensatie plaats vindt van de aantasting of belemmering.

P2 : Provinciale ontwikkelingszone groen (POG)

De POG maakt naast de EHS deel uit van de ecologische structuur van Limburg. Echter, waar de EHS voornamelijk natuur-, water- en bosgebieden betreft, heeft de POG met name betrekking op landbouwgebieden. De POG gaat uit van een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Dat wil zeggen dat het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden richtinggevend zijn voor ontwikkelingen binnen de POG.



De landbouw moet meer landschapsgeoriënteerd plaats vinden en het bebouwingsvrije karakter dient gehandhaafd te blijven. Daarnaast dient de toeristisch-recreatieve structuur in stand gehouden te worden.

Hoewel binnen een POG de mogelijkheden tot ontplooiën van activiteiten wat ruimer zijn dan binnen de EHS, zijn ze ook hier maar beperkt. Versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden is de doelstelling en alleen activiteiten die hier aan bijdragen (bijv. functies betreffende toerisme, recreatie of landbouw) zijn toegestaan.

P4 : Vitaal landelijk gebied

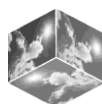
Binnen dit perspectief wordt de inrichting met name bepaald door de aanwezige landbouw in het gebied. Onderling verschillen de P4 gebieden nogal wat van elkaar qua aard en dichtheden aan omgevingskwaliteiten. Het doel van dit perspectief is het vitaal houden van het landelijk gebied. Dit kan met name geschieden door de mogelijkheden te verruimen voor bijvoorbeeld verbrede landbouw, de toeristische sector of kleinschalige diensverlenende bedrijvigheid.

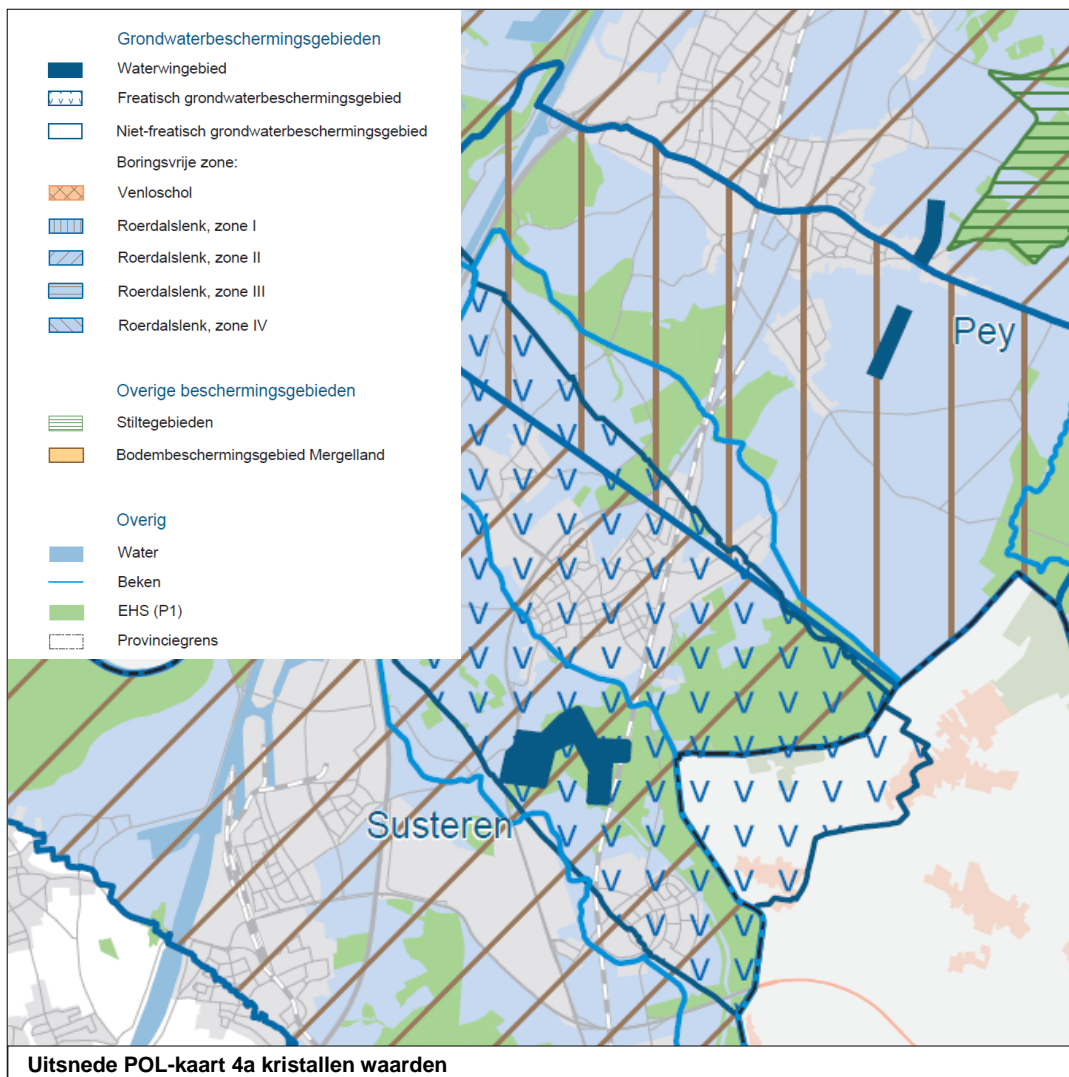
De landbouw zelf krijgt ook ruimte om zich door te ontwikkelen. Niet-grondgebonden agrarische bedrijven kunnen echter slechts tot een bepaald niveau doorgroeien. Het doorontwikkelen van intensieve veehouderij of glastuinbouw kan dan ook maar binnen enkele gebieden. De ruimtelijke ontwikkeling van niet-grondgebonden landbouw, grootschalige toeristisch-recreatieve functies en functiewijziging tot werklocatie of woongebied is alleen na overleg met de provincie mogelijk, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

P6a : Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg

Met perspectief P6 worden plattelandskernen aangegeven. Deze plattelandskernen zijn veelal kleinschalig en de grotere steden en kernen hebben dan ook vaak een verzorgende functie ten opzichte van de plattelandskernen. Om de vitaliteit van deze kernen te behouden dient er ruimte te komen voor nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden. Zo moet er ruimte komen voor de opvang van de lokale woningbehoefte, dienen winkels en publieksvoorzieningen behouden te blijven, moet er ruimte komen voor lokaal en deels regionaal georiënteerde bedrijvigheid en dient de kern goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer.

Het is belangrijk om bovenstaande punten op een dergelijke manier te benaderen dat de oplossingsrichting overeenkomt met de aard van de streek. Dat wil zeggen, er dient een terughoudend groeibeleid geformuleerd te worden, zodat grootschalige economische activiteiten in principe uitgesloten worden. Dit beleid komt ook voort uit het nationale Bundelingsbeleid (Nota Ruimte) en het voormalige Contourenbeleid van de provincie Limburg (POL-aanvulling Contourenbeleid).





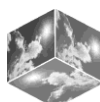
Concreet betekent dit voor Noord- en Midden-Limburg dat de mogelijkheden voor uitleglocaties toelaatbaar zijn, indien deze zich bevinden buiten, maar direct grenzend aan de contour. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-regime.

3.2.1.3 Groene, blauwe en kristallen waarden

Het plangebied beschikt over diverse omgevingswaarden. Binnen het POL2006 wordt onderscheid gemaakt tussen kristallen, groene en blauwe waarden. Kristallen waarden zijn te beschermen kwaliteiten van lucht, bodem en water. Groene waarden betreffen te beschermen kwaliteiten van flora en fauna. Blauwe waarden tenslotte omvatten te beschermen specifieke kwaliteiten van het waterhuishoudingsstelsel.

Kristallen waarden

Bedrijventerrein Wolfskoul is grotendeels gelegen binnen het 'Freatisch grondwaterbeschermingsgebied' rond de waterwingebieden Susteren en Roosteren.



Daarnaast is het bedrijventerrein gelegen binnen de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk, zone I en zone II'. Op basis van de Limburgse Omgevingsverordening gelden hier beperkingen aan het gebruik en de mogelijkheden tot het oprichten van inrichtingen, respectievelijk aan het maken van boorputten dieper dan 20 meter beneden het maaiveld in zone I en 30 meter in zone II.

Groene waarden

Binnen Bedrijventerrein Wolfskoul zijn geen groene waarden aanwezig. Aan de overzijde van de N295 is sprake van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), in de vorm van bestaand bos- en natuurgebied, nieuw natuurgebied en beheersgebied. Daaraan grenzend is op enkele plaatsen ook sprake van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen.

Blauwe waarden

Blauwe waarden zijn binnen het plangebied niet aanwezig. In de directe omgeving is binnen de EHS wel sprake van de aanwezigheid van 'Hydrologisch gevoelige natuurgebieden' en zijn bufferzones aangeduid voor verdroging. Deze reiken echter niet tot over het plangebied. Op enige afstand ten noorden van het plangebied is de Middelsgraaf aangeduid als 'Beek met specifiek ecologische functie'.

3.2.1.4 Nationaal Landschap Zuid-Limburg

In de Nota Ruimte is het Heuvelland in Zuid-Limburg aangewezen als Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In het POL2006 is dit Nationale Landschap nader afgebakend. Conform deze afbakening is het plangebied gelegen binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap zijn:

- reliëf: het kenmerkende patroon van relatief hoog gelegen plateaus en terrassen, laag gelegen dalen en tussen liggende meer of minder steile hellingen, ontstaan door de eroderende werking van de Maas en haar zijrivieren;
- cultuurhistorie: de historische landschapsstructuur met een grote rijkdom aan cultuurhistorische landschapselementen: kastelen, buitenplaatsen en watermolens (macht, rijkdom), landbouwhistorische relictten in en rondom de dorpen en gehuchten, relictten van grondstoffenwinning en (weg-)kruisen, kapellen, kerktorens en kloosters (Rooms-katholieke kerk);
- afwisseling open-besloten en het groene karakter: de samenhang tussen natuurlijke omstandigheden en occupatie is bepalend voor de afwisseling van zeer open naar besloten en het groene karakter, die het Zuid-Limburgse landschap kenmerken.

De landschapvisie stelt voor de natuurlijke en cultuurhistorische structuur te versterken en de kenmerkende verschillen tussen plateaus en dalen te vergroten door vernatting van de dalbodems, beplanting van de dalassen, uitbreiding van de natuurlijke begroeiing op de steile hellingen en aanleg van dorpsrandbepantingen.



Steile hellingen, dalen en dorpsranden vormen een duurzaam landschappelijk raamwerk, dat het landschap ordent en de cultuurhistorische elementen een samenhangende groene context verschaft.

Voor het behoud van de meest kwetsbare kwaliteiten van het landschap zijn criteria voor de locatie en landschappelijke vormgeving van nieuwe ontwikkelingen nodig. Voor de verstedelijking betekent dit onder meer dat uitbreiding van de stedelijke bebouwing zoveel mogelijk moet worden gekoppeld aan de bestaande stedelijke concentraties en de hoofdinfrastructuur.

Voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is sprake van een “ja, mits”-beleid. Bestemmingswijzingen zijn alleen toegelaten voor zover daarbij de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt, en in ieder geval niet leiden tot een uitleglocatie voor stads- en dorpsontwikkeling, glastuinbouwlocatie, grootschalig bedrijventerrein of grootschalig infrastructuurproject. Hiervan kan worden afgeweken indien er sprake is van een groot openbaar belang én de nadelige effecten op de te behouden of versterken kernkwaliteiten worden gemitigeerd of gecompenseerd.

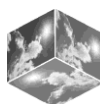
3.2.1.7 Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Rond de kernen in Noord- en Midden-Limburg zijn verbale rode contouren van toepassing. De verbale rode contour bevindt zich op de grens van het stads- en dorpsgebied en het landelijk gebied. Gronden die in het vigerende bestemmingsplan een stads- of dorpsbestemming of een uit te werken stads- of dorpsbestemming hebben gekregen worden geacht binnen de contour te liggen, gronden met een buitengebied functie er buiten. Het Bedrijventerrein Wolfskoul is gelegen binnen de verbale rode contour om de kern Susteren.

Uitbreiding van het bedrijventerrein is tengevolge daarvan niet zonder meer mogelijk. Voor het bouwen buiten de contour geldt dat altijd een afweging op maat moet worden gemaakt, waarbij met name ook kwaliteitsverbetering centraal moet staan. De voorwaarden waaronder buiten de rode contour kan worden gebouwd zijn vastgelegd in het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Vooralsnog voorziet het bestemmingsplan niet in uitbreiding van het bedrijventerrein. Het LKM is niet van toepassing.

3.2.1.6 Ontwikkeling werklocaties 2010-2020

De ambitie van de provincie is het ‘zorgen voor voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit’. Bij het realiseren van deze ambitie wordt gestreefd naar een zo zorgvuldig mogelijk ruimtegebruik en zo min mogelijk aantasting van het landschap, zodat er sprake is van een duurzaam bedrijventerreinbeleid, dat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van Limburg. Met het oog op de kwaliteit en het optimaal benutten van de bestaande voorraad krijgt herstructurering van werklocaties nadrukkelijker de aandacht. Uitgangspunt is dat alle werklocaties duurzaam ontwikkeld, geherstructureerd en beheerd worden.



Er is door de provincie gekozen voor een nieuwe werkwijze om samen met de regio's te komen tot vaststelling (en periodieke bijstelling) van herstructurerings- en planningsopgaven. Een eerste Programma Werklocaties is op die wijze in nauwe samenspraak met gemeenten opgesteld en in december 2008 door GS vastgesteld. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de vertaling naar concrete locaties en de ontwikkeling en inrichting van deze werklocaties, uitgaande van de opgaven uit het Programma Werklocaties.

Verouderde terreinen, die niet meer voldoen aan de moderne en toekomstige vestigingseisen, kunnen door het in gang zetten van een herstructureringsproces weer op het gewenste kwaliteitsniveau komen. De herstructureringsopgave is vastgelegd in het Programma Werklocaties. Met revitalisering van het openbare gebied wordt beoogd om ondernemers te stimuleren tot het plegen van investeringen op eigen terrein. Parkmanagement wordt als voorwaarde gesteld voor het opstarten van een herstructureringsproces, evenals het uitvoeren van een provinciale duurzaamheidsscan in de ontwerpfase. Parkmanagement (kwaliteitshandhaving) en revitalisering (kwaliteitsherstel) dragen ertoe bij dat de verhuisdrang van bedrijven afneemt en de druk om nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen vermindert, de directe ruimtewinst is beperkt. Er komt een herstructureringsfonds van waaruit middelen worden ingezet voor het ondersteunen van herstructureringsinitiatieven.

Bedrijventerrein Wolfskoul valt aan te merken als een specifiek werkmilieu in het landelijk gebied. Het betreft een lokaal bedrijventerrein, dat ruimte biedt aan lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Het terrein kan tevens plaats bieden aan bepaalde winkelvoorzieningen die in de bebouwde kom van de betreffende plattelandskern niet meer goed passen.

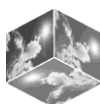
In het Programma Werklocaties Limburg 2020 (uitwerking POL2006) is het bedrijventerrein als 'Handelsterrein Wolfskoul' opgenomen als zijnde een bedrijventerrein met een onvoldoende functionele kwaliteit. Het betreft een werklocatie van enige substantiële omvang, die voor (beperkte) herstructurering in aanmerking komt.

3.2.2 Provinciale belangenstaat

Op basis van de provinciale belangenstaat zijn met betrekking tot het Bedrijventerrein Wolfskoul de volgende provinciale belangen aan de orde:

binnen het thema Ruimtelijke Kwaliteit:

- Nationaal landschap: behouden en ontwikkelen kernkwaliteiten, toepassen 'ja, mits beleid';
- Coutouren plattelandskern: respecteren bundeling als basiskwaliteit;
- Kwaliteitsinstrumenten: Limburgs kwaliteitsmenu van toepassing bij uitbreiding bedrijventerrein buiten de contour (module Uitbreiding bedrijventerreinen);



binnen het thema water:

- Grondwaterbeschermingsgebieden: Limburgse Omgevingsvergunning van toepassing voor duurzame drinkwatervoorziening;

binnen het thema landschap, cultuurhistorie en aardkunde:

- behoud en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg;

binnen het thema werken en voorzieningen:

- voorraad werklocaties: duurzame inrichting/beheer en revitaliseren.

3.2.3 Limburgse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen

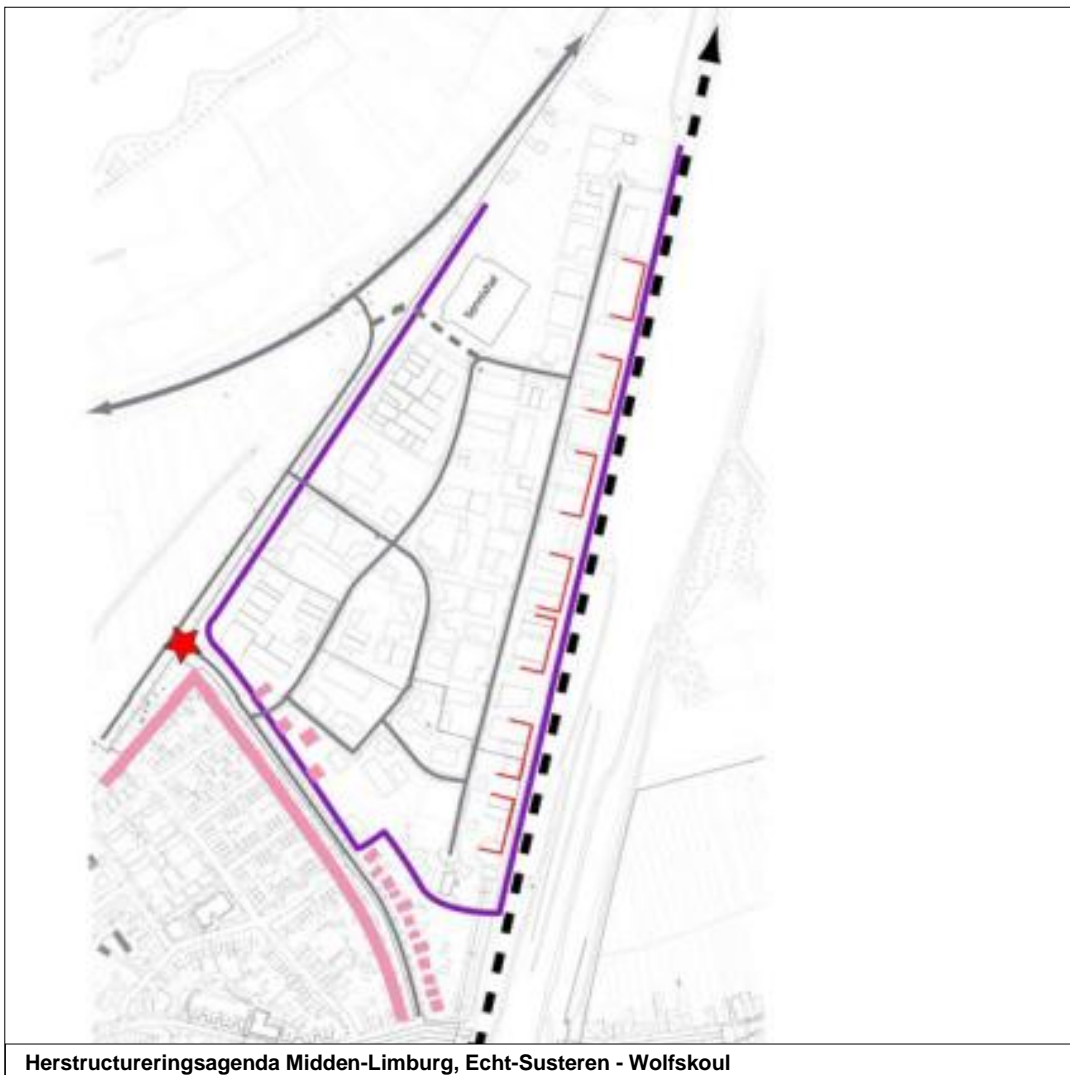
Provinciale Staten hebben de forse ambitie uitgesproken om tot 2020 1000 ha bedrijventerrein te herstructureren. Bij de nieuwe aanpak is het uitdrukkelijk de bedoeling ook de private kavels erbij te betrekken. Dit betekent dat een beroep wordt gedaan op de gevestigde ondernemers of andere marktpartijen om te investeren.

De regionale samenwerking zal verder geconcretiseerd moeten worden: afspraken over prioritering van herstructureringsplannen, afspraken over bedrijfsverplaatsingen, afspraken over selectieve aanleg van nieuwe terreinen, alsmede afspraken over het financieel en juridisch instrumentarium. Daartoe zijn de regionale programmeringsoverleggen in het leven geroepen in het kader van het POL Programma Werklocaties Limburg 2020. In deze overleggen worden de opgaven voor nieuwe en te herstructureren bedrijventerreinen per regio gebundeld. De provincie wil niet meer subsidiëren, maar investeren !

Daarom heeft de provincie besloten samen met LIOF een aparte organisatie hiervoor op te richten: de Limburgse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen (LHB) BV. De LHB is in staat meer marktgericht en slagvaardig te opereren dan de overheid. LHB zal dan ook nadrukkelijk marktpartijen bij de projecten gaan opzoeken. Dit betekent ook dat veel meer dan tot nu toe het geval is een beroep zal worden gedaan op daadwerkelijke investeringen door ondernemers en vastgoedeigenaren.

De LHB heeft vanuit de provincie als eerste tranche een budget meegekregen van € 10 mln. Naar verwachting zullen om aan de taakstelling te kunnen voldoen nog tweemaal een tranche van dergelijke omvang beschikbaar moeten komen. Het draagvlak binnen Provinciale Staten is hiervoor aanwezig. Vanuit LIOF is een bedrag van € 5 mln. beschikbaar gesteld. Daarnaast zal worden toegevoegd het budget dat het rijk voor Limburg voor de periode tot 2013 ter beschikking stelt op basis van het Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020 van ruim € 11 mln. Daar bovenop wordt nog ingezet op FES-middelen (Fonds Economische Structuurversterking).





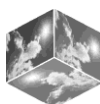
3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Herstructureringsagenda Midden-Limburg

In het kader van de gemeentelijke herindeling in Midden-Limburg is ook de Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg (OML) opgezet. De OML wil op het gebied van (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen binnen het economisch domein een wezenlijke bijdrage leveren aan de uitwerking van de regionale opgave. Als eerste aanzet daartoe is de Herstructureringsagenda Midden-Limburg opgesteld, waarin zijn opgenomen:

- inzicht en structuur van de herstructureringsopgave, per terrein en als regionaal programma;
- prioriteitstelling en te nemen vervolgstappen.

In de agenda maakt 'Handelsterrein Wolfskoul' qua prioriteit deel uit van de eerste uitvoeringstranche (start 2011). Daarbij zijn de navolgende zaken aan de orde.



Prioriteitstelling

- *economische veroudering door aanzienlijke leegstand*
- *maatschappelijke veroudering door beperkte sociale veiligheid*
- *terrein heeft prioriteit bij de gemeente*
- *convenant is ondertekend door gemeente, LHB en ondernemers*
- *op korte termijn wordt aangevangen met de planvorming*
- *marktinitiatieven, benodigde en beschikbare middelen dienen nog in kaart te worden gebracht*
- *na afronding van de planvorming is er meer zicht op de toekomstpotenties van het terrein en kan eventueel tot heroverweging van de prioritering worden overgegaan*
- *voor de planvorming zijn middelen beschikbaar*

Herstructureringsmaatregelen

- *doelstelling is behoud van het gebied als bedrijven/handelsterrein*
- *uitstraling en presentatie in noordwest zone verbeteren*
- *op basis van planvorming strategische opgaven benoemen en uitvoeren;*

Vervolgstappen

1. *opstart en uitwerking planvormingsfase*
2. *tot moment van herstructureren regulier beheer en onderhoud*

Op basis van een analyse van de knelpunten op het terrein zijn verbetervoorstellen gedaan en is een toekomstambitie voor het terrein geformuleerd.

Verbetervoorstellen

Het terrein verdient op twee hoofdaccenten aandacht. Ten eerste vraagt de entree om meer uitstraling en allure. De omvang van de kavels, het soort vastgoed en de presentatiemogelijkheden bieden hiertoe mogelijkheden. Daarnaast vraagt het verbeteren van de doorgroeimogelijkheden op het terrein aandacht. De kleinschalige kavels en beperkte groeimogelijkheden verleiden niet tot investeringen. Met name in de zone tussen de Rangeerweg en het spoor is dit het geval. Dat tekent zich ook af op het terrein, waar voornamelijk middelgrote kavels opgeknapt zijn.

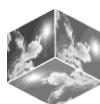
Toekomstambitie

De gemeente wil het terrein behouden als bedrijventerrein, maar streeft naar een betere presentatie van het terrein. Vooral bij de entree vraagt dit om actie. Het bieden van doorgroeimogelijkheden biedt perspectieven door kleine kavels samen te voegen. Gezien de omvang van de leegstand en de doorloopsnelheid biedt de situatie hiertoe geregeld mogelijkheden. Benoemde ambities zullen in de voorgenomen op te stellen gebiedsvisie een plek krijgen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Gebiedsvisie Susteren

Door ontwikkelingen in de regio Midden Limburg en rondom het A2-tracé is gebleken dat het noodzakelijk is om voor de gemeente Echt-Susteren in breder verband en integraal een toekomstvisie te formuleren.



Onderdeel daarvan is het besluit tot een remake van het centrumplan Susteren en op relevante onderdelen dit plan te verbreden tot een gebiedsvisie voor de kernen Susteren, Nieuwstadt, en Dieteren. In de gebiedsvisie uit 2009 worden op basis van een analyse naar de sterkten en zwakten ook de problematiek en uitgangspunten voor revitalisering/transformering van Bedrijventerrein Wolfskoul geformuleerd.

Gebiedskenmerken

Het gebied is onder te verdelen in 2 gedeelten, enerzijds de ring van de Handelsweg, anderzijds het lineaire van de Rafaelweg/Rangeerweg. Voor wat betreft de inrichting is er weinig onderscheid.

Het overgrote deel van het handelsterrein heeft een krappe opzet met als gevolg een sterk versteende uitstraling en dicht op elkaar gelegen bebouwing, onduidelijke voor- en achterkant situaties en oneigenlijk gebruik van de gebieden voor en naast de gebouwen.

Aan de noordzijde van het handelsterrein bevindt zich een groene driehoek, die er verwaarloosd bijligt en die nabij de tennishal doordringt tot in het gebied.

Herkenbaarheid

Het gebied is vanuit de Oude Rijksweg Noord duidelijk herkenbaar en intern is de ontsluiting minder problematisch.

Beeldverstorend is de reclamezuil nabij de aanhaking van de Oude Rijksweg Noord aan de N295.

Uitstraling

Door de krappe afmetingen van de terreinen binnen het stratenpatroon zijn in het gehele gebied situaties ontstaan die een negatieve invloed hebben op de uitstraling.

Voorruintes zijn te smal voor inpassing van groen met als gevolg veel verharding, onder andere voor bezoekers. Op andere plaatsen wordt de voorruimte gebruikt voor open opslag c.q. werkruimte. Storend zijn ook de inkijken op achterterrein die in gebruik zijn als parkeeraccommodatie, met veel steen en zonder groen.

Te grote bedrijven op te kleine kavels in combinatie met een te krappe maatvoering heeft tot gevolg dat er plaatselijk een onduidelijke voorkant-achterkant situatie is ontstaan.

Leegstand van bedrijvencomplexen komt op een paar plaatsen voor.

In het zuidelijk deel is een onprettige confrontatie aanwezig tussen wonen en werken. Hier zijn bovendien de meest grootschalige bedrijven gevestigd die op een handelsterrein niet thuis horen.



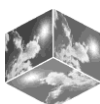


Functionele invulling

Veel locaties zijn in de loop der jaren door vertrek / inkrimping in gebruik genomen door kleinere bedrijven. Met name de autobranche heeft hiervan gebruik gemaakt. Het bedrijvenbestand is zeer divers en vaak conflicterend. Een hightechbedrijf naast een machinewerkplaats. Zelfs de woonfunctie is meerdere malen aanwezig tussen de bedrijfsgebouwen.

Verkeerssituatie op het terrein

De ontsluiting van het gebied geschiedt nu op twee plaatsen via de Handelsweg. Met name door de ontsluiting parallel aan de Prins Clauslaan worden niet belanghebbenden (woonwijk) belast met het (vracht)verkeer. In het gebied zelf is de ontsluiting redelijk overzichtelijk.



Parkeren

Veel bedrijven hebben parkeerplaatsen op eigen terrein; in de verharde “voortuin” of op het achterterrein. Vooral het parkeren achter hoge hekwerken aan de straatzijde geeft een rommelige indruk.

Groen

Het groen is beperkt aanwezig langs de randen van het handelsterrein. Zo vormt een dubbele bomenrij langs de Prins Clauslaan een groene afscherming naar de nevenliggende woonwijk. Daarnaast komt spaarzaam groen voor in de tuinen van enkele woningen op het handelsterrein. De groenvoorziening bij de bedrijfsgebouwen en in de openbare ruimte ontbreekt vrijwel geheel.

Door de voorziene groenstructuur, o.a. bestaande uit een bomenrij langs de Rafaelweg/ Rangeerweg (zie sfeerimpressie) wordt bijgedragen aan de leefbaarheid op het handelsterrein. Bovendien draagt een eenduidige groenstructuur bij aan de herkenbaarheid en biedt bedrijven de mogelijkheid om zich te presenteren in een groene omgeving.

Bereikbaarheid

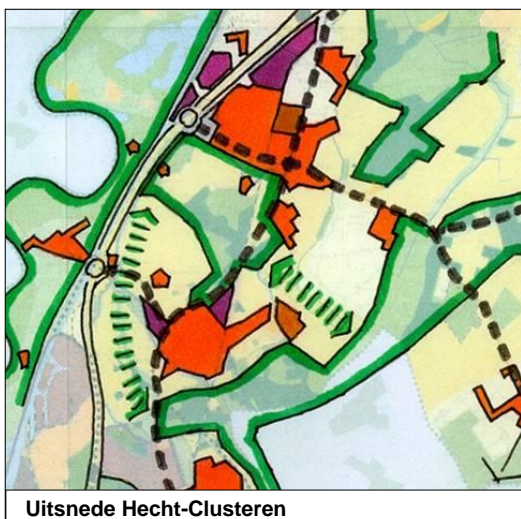
Het verkeer bereikt de Wolfskoul via de Oude Rijksweg Noord. Dit leidt tot een verhoogde verkeersonveiligheid op deze weg die (gedeeltelijk) wordt omgevormd tot woonstraat. De Handelsweg vormt momenteel op twee plaatsen de toegang tot het handelsterrein.

Doel is een enkele aansluiting van de Handelsweg op de Oude Rijksweg Noord. Daarnaast kan door een mogelijke aansluiting op de N295 een directere aansluiting op het nationale wegennet worden verkregen.

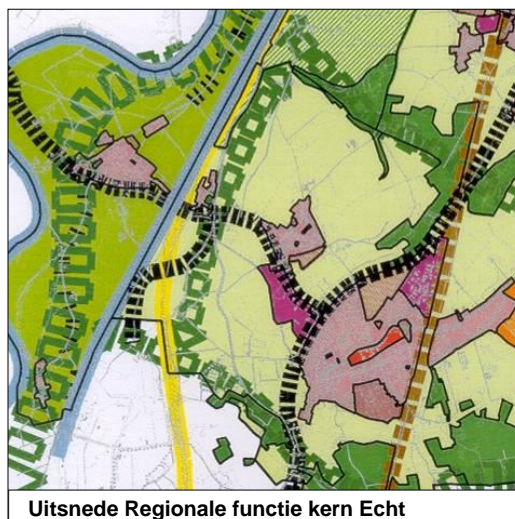
Context

Met name de ligging van het gebied kan aanleiding zijn voor een locatie-eigen invulling van het gebied. Een functionele invulling zonder dubblures maar een aanvulling op het bestaande. Het gebied kan door een stedenbouwkundig en architectonisch veeleisende invullingen veranderen van een gedateerd gebied met een mengeling van industrie en handel in een nieuw aantrekkelijk en innoverend handelsterrein van de gemeente Echt-Susteren. Gelet op de ligging ten opzichte van de woonkern biedt de Wolfskoul een eigen ontwikkelingspotentieel. Gelegen op ongeveer 5 minuten rijden van de A2, liggen hier kansen, mogelijkheden voor het gebied. Mede bepalend voor de functionele invulling zijn de aanwezige milieueffecten van de randweg en de spoorlijn. Een opwaardering van het interne stratenpatroon, gecombineerd met meer ruimte voor groen en geordend parkeren, zal het terrein een positiever imago bezorgen.





Uitsnede Hecht-Clusteren



Uitsnede Regionale functie kern Echt

3.4.2 Hecht-Clusteren, nota m.b.t. POL-aanpassing Echt-Susteren

In de nota Hecht-Clusteren is de ruimtelijke structuur van de gemeente in aanzet vastgelegd. Als ordenend principe is daarbij de metafoor “werken aan huis” gehanteerd. De plattegrond van de gemeente laat zich per kern lezen als een huis met woonvertrekken (kamers) en een aangrenzende werkruimte. De werkruimte is daarbij strategisch, aan de straat (doorgaande weg) gelegen. Zo ook bij de kern Susteren. Het Bedrijventerrein Wolfskoul (de werkruimte) ligt aan het kruispunt van N295 en N296.

De nota Hecht-Clusteren kan gezien worden als de onderlegger voor een nog op te stellen structuurschets voor de gemeente Echt-Susteren. Blijkens de nota is het bedrijventerrein op een strategische positie gelegen, passend binnen de duurzaam ruimtelijke structuur van de gemeente.

3.4.3 Regionale functie kern Echt

In de nota Regionale functie kern Echt zijn de diverse ontwikkelingen, die de kern Echt maken tot een kern met een regionale functie, in beeld gebracht. In de nota is ook een “structuurvisie voor verder ruimtelijk beleid” vastgelegd. Het Bedrijventerrein Wolfskoul wordt daarin, binnen de hiërarchie aan bedrijventerreinen binnen de gemeente Echt-Susteren, aangemerkt als een lokaal bedrijventerrein.

3.4.5 Masterplan ‘Handelsterrein Wolfskoul’

In het kader van de gewenste herstructurering van het bedrijventerrein Wolfskoul is in opdracht van de gemeente Echt-Susteren, LHB en OML een masterplan met dynamisch uitvoeringsprogramma opgesteld. Onderdeel van het masterplan is een aantal ruimtelijke verbeteringen.

Voor zover deze thans in het bestemmingsplan hun vertaling kunnen vinden, gaat het om de volgende verbeteringen:



- parkeergelegenheid: bij de uitgeoefende bedrijfsactiviteiten dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Uitgangspunt daarbij is, dat de parkeerproblematiek niet mag worden afgewenteld op de openbare ruimte, maar op eigen terrein moet worden opgelost. Bij nieuwvestiging van bedrijven is een parkeertoets mede bepalend voor de toelaatbaarheid van de desbetreffende bedrijven;
- parkeergelegenheid: binnen de wegprofielen wordt een strook voor langsparkeren voor personenauto's van bezoekers gerealiseerd. Voor het parkeren van vrachtauto's is binnen de profielen geen ruimte;
- profilering 'Handelsterrein': de zone aan de Oude Rijksweg Noord wordt opgewaarderd door het mogelijk maken van de realisering van een locatie voor vestigingen van perifere detailhandel (pdv) en leisure (vrije tijdsbesteding) in de vorm van een fitnesscentrum of daarmee vergelijkbare voorziening. Voorwaarde daarbij is dat er geen sprake mag zijn van concurrentie met de centrumgebieden van Susteren en Echt;
- profilering 'Handelsterrein': naast vestiging van pdv en leisure wordt ook de vestiging van enkele kleinschalige kantoren mogelijk gemaakt;
- profilering 'Handelsterrein': ter verbetering van de uitstraling wordt bebouwing in 2 bouwlagen, met accenten tot 3 bouwlagen ter markering van de entrees tot het handelsterrein toegestaan. Daarnaast worden, mede met het oog op het toestaan van pdv en leisure maximale maatvoeringen voor panden opgenomen;
- profilering 'Handelsterrein': het realiseren van een zone met kleinschalige bedrijfsactiviteiten in combinatie met een bedrijfswoning in de zone aan de Prins Clauslaan. Aansluitend bij de hier al aanwezige bedrijfswoningen, leidt dit nauwelijks tot verdere beperkingen voor de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein. De bedrijfswoningen zijn daarbij gericht op het aansluitende woongebied (Prins Clauslaan), de bedrijfsgebouwen op het Bedrijventerrein;
- uniforme inrichting wegprofielen: voor de diverse wegen op het Bedrijventerrein wordt per onderscheiden zone een uniform wegprofiel voorgestaan. Onderdeel daarvan is ook een uniforme erfafscheiding, inrichting en gebruik van het voorterrein en reclame-uitingen. Opslag op het voorterrein (voor de voorgevelrooilijn) wordt niet toegestaan. Binnen de bestemmingen Bedrijventerrein en Verkeer wordt een en ander zo mogelijk vastgelegd.

Daarnaast zijn in het masterplan nog enkele verbeteringsvoorstellen gedaan, die niet direct uitvoerbaar zijn, maar op termijn wel tot een betere structuur voor het bedrijventerrein kunnen leiden:

- ontsluiting: realisering van een nieuwe noordelijke ontsluiting van het bedrijventerrein door het verlengen van de Rangeerweg in noordelijke richting naar de N295 of het aanleggen van een doorsteek vanaf de Rangeerweg/Rafaëlweg over het terrein van de tennishal naar de N295/Oude Rijksweg Noord. In combinatie hiermee kan de bestaande onoverzichtelijke aansluiting bij de aansluiting van de Prins Clauslaan komen te vervallen;





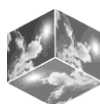
Prins Clauslaan overgang naar woongebied kern Susteren

- ontsluiting: verbetering van de ontsluiting van het zuidelijke gedeelte van het bedrijventerrein door het realiseren van een nieuwe verbinding tussen de Handelsweg en de Rafaëlweg (tussen het doodlopende uiteinde van de Rafaëlweg en de meest zuidelijke punt in de Handelsweg). Op termijn is verlenging van de verbinding naar de Oude Rijksweg Noord een optie (nieuwe aansluiting los van de Prins Clauslaan), maar dan alleen als een nieuwe noordelijke ontsluiting niet van de grond komt.

3.4.6 Structuurvisie Gemeente Echt-Susteren “Ontwikkelen met kwaliteit”.

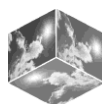
Momenteel wordt een nieuwe structuurvisie voor de gemeente Echt-Susteren opgesteld. In het voorontwerp van deze structuurvisie is het bedrijventerrein Wolfskoul aangeduid als ‘bedrijventerrein herstructurering’. De verwachting is dat er op dit bedrijventerrein door herstructurering herbruikbaar of intensiever te benutten terrein beschikbaar komt. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik wordt de reeds in gang gezette herstructurering van De Wolfskoul actief aangejaagd en opgepakt. Ook wordt ingezet op intensivering en inbreiding. Dit betekent bijvoorbeeld dat toegewerkt wordt naar het gezamenlijk gebruik van parkeerplaatsen en naar het (tijdelijk) invullen van strategische restruimtes. In het kader van de gewenste segmentering tussen de bedrijventerreinen binnen de gemeente wordt voor De Wolfskoul geopteerd voor bedrijven uit de categorie klein/middelgroot/licht (cat 2,3) (tot 1000 resp. 1500m²).

Binnen de gemeente Echt-susteren is één locatie aangewezen die zich richt op perifere en grootschalige detailhandel (pdv/gdv). Deze locatie ligt tegen het centrum van Echt aan en viel voorheen onder bedrijventerrein De Loop. Deze pdv/gdv-locatie is expliciet bedoeld voor bedrijven groter dan 1000m², met expliciete (grootschalige of hoog-frequente) laad- en losbehoeften en een duidelijk aantoonbare behoefte om voor de klanten parkeren op het eigen terrein mogelijk te moeten maken. Elders in de gemeente wordt geen aparte pdv/gdv-locaties aangewezen, omdat daarmee de focus op het gebied in Echt verloren gaat.



Enige uitzondering is het terrein Wolfskoul waar in lijn met het Masterplan Wolfskoul ruimte wordt geboden voor pdv-bedrijven op een smalle strook grenzend aan de Rijksweg. Voorwaarde is dat de bedrijven een dusdanige uitstraling hebben dat ze bijdragen aan een verbeterd aanzien van het terrein als geheel en dat ze geen concurrentie vormen voor Susteren-centrum.

Kantoren zijn uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik niet gewenst op bedrijventerreinen. Enige uitzonderingen zijn de bedrijventerreinen De Loop, De Berk II en Wolfskoul.



4 RANDVOORWAARDEN

4.1 Milieu

4.1.1 Geluid

Het planvoornemen strekt niet rechtstreeks tot het realiseren van of wijzigen van geluidbronnen, noch tot het realiseren van potentieel geluidgevoelige objecten of gebieden. Het bedrijventerrein blijft in zijn huidige omvang gehandhaafd. Het aantal burger- en bedrijfswoningen neemt niet toe. De realisering van een enkele extra bedrijfswoning aan de Prins Clauslaan wordt alleen via wijziging mogelijk gemaakt. Onderdeel van de voorwaarden bij deze wijzigingsbevoegdheid is dat moet zijn aangetoond dat aan de wet- en regelgeving op het gebied van geluid moet zijn voldaan. Akoestisch onderzoek wordt dan noodzakelijk vanwege de aanwezigheid van gezoneerde wegen en de spoorweg. Verder dient er dan gekeken te worden naar de milieuzonering van bestaande bedrijven ten opzichte van deze woningen.

Het nieuwe bestemmingsplan beoogt verder niet de toelaatbare milieucategorieën te wijzigen. Onderzoek of de daarmee gepaard gaande veranderende milieubelastende activiteiten van deze bedrijven geen hinder opleveren voor bestaande woningen, kan dan ook achterwege blijven.

4.1.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen voorziet niet in de realisering van nieuwe bestemmingen. De geldende bedrijfsbestemmingen worden opnieuw vastgelegd en van een actuele regeling voorzien. Onderzoek naar de geschiktheid van de bodemkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van bodemverontreinigingen kan dan ook nu achterwege blijven. Onderdeel van de wijzigingsbevoegdheden, die perifere detailhandel, leisure, kantoren en nieuwe bedrijfswoningen toelaten, is de voorwaarde dat aan de wet- en regelgeving op het gebied van de bodemkwaliteit moet zijn voldaan.

4.1.3 Luchtkwaliteit

In de huidige situatie wordt de luchtkwaliteit ter plaatse vooral bepaald door de aanwezigheid van rijks- en provinciale wegen (A2, N295 en N296). Uit de provinciale luchtkwaliteitskaarten blijkt dat tengevolge daarvan de normen voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀) in de jaren 2005 en 2010 niet worden overschreden. De luchtkwaliteit voldoet aan de normen.



In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Het planvoornemen voorziet niet rechtstreeks in een wijziging van de bronnen van luchtverontreiniging. Er is in eerste instantie slechts sprake van een bevestiging van bestaande vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op een bestaand bedrijventerrein. Ook de mogelijkheden met betrekking tot aard en omvang van de rechtstreeks toelaatbare bedrijfsactiviteiten bij de bestaande bedrijven worden niet gewijzigd. Een toename van het aantal verkeersbewegingen, behoudens de algemene toename van het verkeer, is dan ook niet te verwachten. Nader onderzoek behoeft dan ook thans niet plaats te vinden.

Via wijziging wordt wel de mogelijkheid tot vestiging van perifere detailhandel, leisure en kantoren geboden. Vestiging van deze functies brengt mogelijk extra verkeersbewegingen met zich mee en kan van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is dan ook, dat aan de wet- en regelgeving op het gebied van de luchtkwaliteit moet zijn voldaan.

4.1.4 Geurhinder agrarische bedrijven

In de directe omgeving van en op het bedrijventerrein Wolfskoul zijn geen agrarische inrichtingen aanwezig, die mogelijk geurhinder veroorzaken.

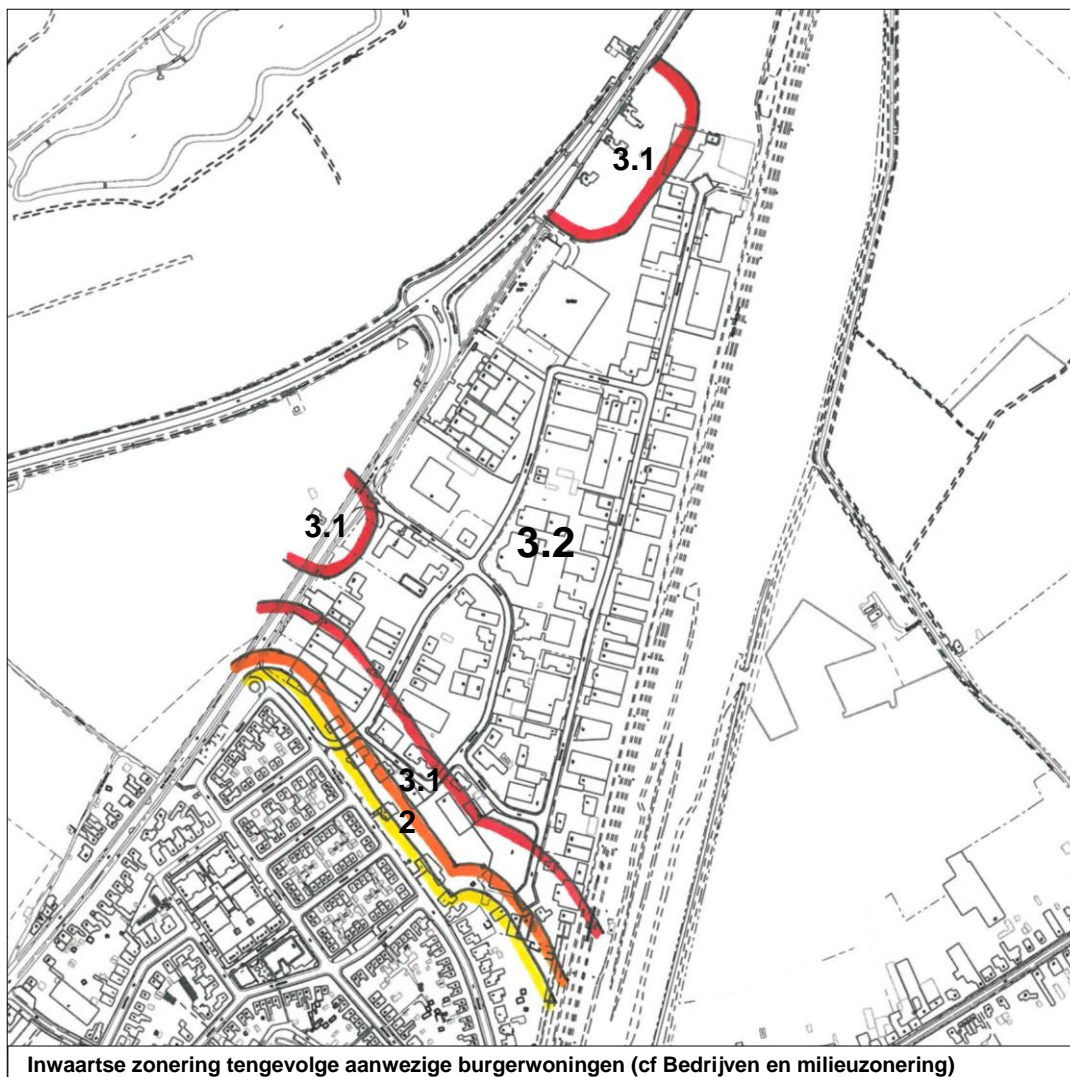
In de Verordening Wet geurhinder en veehouderij gemeente Echt-Susteren 2009 maakt het bedrijventerrein vrijwel geheel deel uit van de bebouwde kom, waarbinnen de geurbelasting maximaal 3 Ou/m³ bedraagt. De aanwezigheid van bedrijven en/of bedrijfswoningen hierbinnen vormt geen probleem. Alleen ter plaatse van de parkeerplaats voor vrachtauto's aan de noordzijde van het bedrijventerrein is sprake van buitengebied, waarbinnen de geurbelasting maximaal 14 Ou/m³ mag bedragen. Gelet op het feit dat hier alleen vrachtauto's geparkeerd mogen worden vormt de hogere geurbelasting geen probleem.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Voor de verschillende bedrijven op het bedrijventerrein is de bedrijfscategorie conform de staat van bedrijfsactiviteiten uit de brochure Bedrijven en milieuzonering bepaald. De staat van bedrijfsactiviteiten wordt veelal gebruikt als centraal instrument om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op een bedrijventerrein te regelen. Daarnaast kan door het hanteren van een staat van bedrijfsactiviteiten tot een differentiatie in de aard van de bedrijvigheid worden gekomen.

De toelaatbaarheid van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein is mede afhankelijk van de toegelaten bedrijfsactiviteiten. Bedrijfswoningen zijn over het algemeen niet toelaatbaar bij de aanwezigheid van bedrijven uit categorie 4 en hoger. Andersom zijn deze bedrijven niet zonder meer toelaatbaar bij de aanwezigheid van bedrijfswoningen.





In de huidige, in het verleden ontstane situatie is sprake van de invulling van het bedrijventerrein overeenkomstig de toegelaten categorie 2- en 3-bedrijven. Bedrijven uit categorie 4 of hoger zijn niet aanwezig. Probleemsituaties rond bedrijfswoningen doen zich thans niet voor. Om probleemsituaties rond bedrijfswoningen ook in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen, worden op bedrijventerrein Wolfskoul alleen nieuwe bedrijfswoningen toegelaten (en dan alleen via wijziging) direct aan de Prins Clauslaan. Hier grenst het bedrijventerrein aan het woongebied van de kern Susteren en is reeds sprake van een concentratie aan bestaande bedrijfswoningen. Een enkele nieuwe bedrijfswoning vormt hier geen beperking voor de toelaatbare bedrijfsactiviteiten.

De aangrenzende burgerwoningen brengen beperkingen met zich mee voor de toe te laten bedrijfscategorieën. Bedrijven uit categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten kunnen doorgaans worden toegelaten. Toetsing aan de milieucriteria vormt veelal geen belemmering voor vestiging. Bedrijven uit categorie 3.1 en 3.2 kunnen in principe op 50 m respectievelijk 100 m van burgerwoningen worden toegelaten bij zuivere woongebieden, zoals het aangrenzende woongebied in de kern Susteren.





Ligging plangebied



Externe veiligheid: invloedsgebieden

Bij gemengde gebieden, waartoe de verspreide woningen aan de Oude Rijksweg Noord en de N295 gerekend kunnen worden, kunnen bedrijven uit categorie 3.1 en 3.2 worden toegelaten op 30 m respectievelijk 50 m van burgerwoningen.

De diverse afstanden zijn uitgezet over het bedrijventerrein Wolfskoul. Daarmee wordt de inwaartse zonering, conform de brochure *Bedrijven en milieuzonering*, weergegeven. De zonering laat zien dat alleen aan de zuidrand sprake is van beperkingen. Hier kunnen in zones alleen categorie 2- en 3.1-bedrijven worden toegelaten. Overigens valt de zone met categorie 2-bedrijven grotendeels samen met de strook waarin al diverse bedrijfswoningen zijn gelegen en eventuele nieuwe bedrijfswoningen nog kunnen worden opgericht.

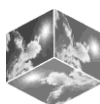
De zones met beperkingen rond de verspreide woningen aan de Oude Rijksweg Noord en de N295 zijn zeer beperkt van omvang en daarbij grotendeels ook gelegen over gronden die alleen voor parkeer- en/of groenvoorzieningen gebruikt kunnen worden. Het is niet doelmatig deze beperkingen in het bestemmingsplan vast te leggen.

4.2 Externe veiligheid

4.2.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van twee transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd: de N276 (Oude Rijksweg Noord) en het spoortraject Sittard-Roermond. De invloedsgebieden van de risicobepalende stof, in beide gevallen LPG, zijn weergegeven op het kaartje externe veiligheid: invloedsgebieden. Wanneer dit het geval is, is het bevoegd gezag ruimtelijke ordening gehouden bij zijn besluit¹:

¹ Rechtsgrond hiervoor is de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen Stcrt. 2009, 19907.



- de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen;
- rekening te houden met de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico;
- het groepsrisico te verantwoorden, afhankelijk van de toename van het groepsrisico en de hoogte ervan.

Er zijn geen andere risicobronnen waarvan het invloedsgebied overlapt met het plangebied. Op het bedrijventerrein Wolfskoul zelf zijn momenteel geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het plan voorziet niet in de vestiging van deze inrichtingen. Het plan heeft voornamelijk een conserverend karakter, maar maakt op deelgebieden een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mogelijk (uitstraling en ontsluiting zijde Oude Rijksweg Noord).

4.2.2 Grenswaarde en richtwaarde

Het transport van gevaarlijke stoffen over de Oude Rijksweg Noord is zeer gering van omvang. Het betreft voornamelijk de bevoorrading van lokale propaantanks (AVIV, 2012, Risicokaart Echt-Susteren). Naar schatting gaat het om aantallen in de orde van 20 à 30 per jaar. De afstand van de weg tot de plangrens is minimaal 20 m. De vuistregels (Ministerie Infrastructuur en Milieu, 2011, Handleiding risico-analyse transport) geven aan dat het plaatsgebonden risico bij deze aantallen kleiner is dan 10^{-6} per jaar.

Het spoortraject Sittard-Roermond maakt deel uit van het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico ligt op 10 m gerekend van het hart van de doorgaande spoorbundel (Werkgroep Basisnet Spoor, 2011, Basisnet Spoor, Basisnettabellen Spoor). De plangrens ligt daarbuiten.

Het plaatsgebonden risico is derhalve overal in het plangebied kleiner dan de grens- en richtwaarde.

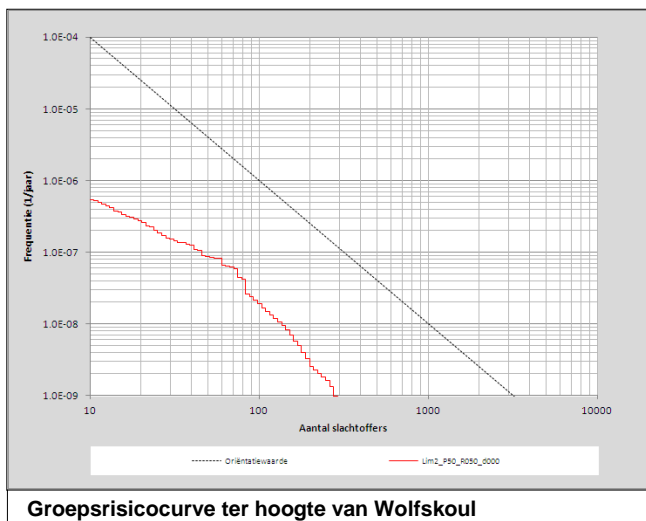
4.2.3 Groepsrisico

Het bevoegd gezag ruimtelijke ordening is verplicht (de toename van) het groepsrisico ten gevolge van een ruimtelijk besluit binnen het invloedsgebied van een transportroute te verantwoorden in de volgende gevallen (circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen):

- een toename van het groepsrisico door het besluit;
- den overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het plan heeft een conserverend karakter. Een toename van de personendichtheid is derhalve niet te verwachten. Het aantal aanwezigen binnen het plangebied bedraagt overdag in de orde van 300, 's nachts circa 60. Door het ruimtelijk besluit nemen deze aantallen niet significant toe. De aanwezigheidsdichtheid bedraagt daarmee ca. 20 personen per hectare.





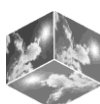
Groepsrisico N276

Het transport van gevaarlijke stoffen over de Oude Rijksweg Noord is zeer gering van omvang. Het betreft voornamelijk de bevoorrading van lokale propaantanks (AVIV, 2012, Risicokaart Echt-Susteren). Naar schatting gaat het om aantallen in de orde van 20 à 30 per jaar. De afstand van de weg tot de plangrens is minimaal 20 m. De vuistregels (Ministerie Infrastructuur en Milieu, 2011, Handleiding risico-analyse transport) geven aan dat het groepsrisico bij deze aantallen onder 10% van de oriëntatiewaarde blijft. Om deze drempel te overschrijden zijn aanwezigheidsdichtheden van enkele honderden per hectare nodig. Het plan Bedrijventerrein Wolfskoul maakt deze categorie dichtheden niet mogelijk. Het transport van gevaarlijke stoffen over de N276 zal in de planperiode naar verwachting niet toenemen.

Groepsrisico spoortraject Sittard-Roermond

Het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Sittard-Roermond bedraagt ter hoogte van Wolfskoul circa 3 % van de oriëntatiewaarde [1,3]. Het groepsrisico is berekend bij de vaststelling van het basisnet spoor (Werkgroep Basisnet Spoor, 2011, Basisnet Spoor, Basisnettabellen Spoor). Bovenstaande figuur toont de groepsrisicocurve ter hoogte van Wolfskoul.

Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Sittard-Roermond wordt in het basisnet spoor voorzien van een risicoplaafond. De hierbij behorende vervoersstroom is weergegeven in bijgaande tabel. Hierin is een potentiële extra groei van het vervoer van brandbaar gas vanaf SABIC (5860 wagons) verwerkt. Het basisnet is zo ontworpen dat deze aantallen naar verwachting tot 2020 niet worden overschreden.



Stofcategorie	Omschrijving	Voorbeeld	Ketelwagens/jr
A	Brandbaar gas	LPG	13900
B2	Toxisch gas	Ammoniak	3500
C3	Brandbare vloeistof	Benzine	6200
D3	Toxische vloeistof	Acrylnitril	5500

Tabel 1. Vervoersaantallen basisnet (Werkgroep Basisnet Spoor, 2011, Basisnet Spoor, Basisnettabellen Spoor)

Het groepsrisico wordt bepaald door het transport van brandbaar gas.

Het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor zowel als van het transport over de weg ligt na dit ruimtelijk besluit onder 10% van de oriëntatiewaarde (AVIV, 2012, Risicokaart Echt-Susteren). Het plan voorziet in de continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten, met op enkele punten een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met name aan de westzijde langs de Oude Rijksweg Noord worden twee bouwlagen toegestaan, waar er nu 1 is toegestaan. Dit is op meer dan 175 m van het spoor. Een toename van het groepsrisico is derhalve niet aan de orde.

Het groepsrisico blijft na het planbesluit op hetzelfde niveau. Zowel aan de vervoerskant als aan de kant van de ruimtelijke invulling is groei alleen maar mogelijk na een verantwoording van de invloed ervan op de externe veiligheid. Gezien de lage waarde van het groepsrisico en het conserverend karakter van dit plan is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

4.2.4 Overwegingen voor het collegebesluit

Nut en noodzaak van het planbesluit in het licht van de risico's

De vaststelling van het plan Bedrijventerrein Wolfskoul dient vooral het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De externe veiligheid is hiermee gediend. Door de verbetering van de toegankelijkheid en overzichtelijkheid verbetert de zelfredzaamheid van de aanwezigen. Het groepsrisico blijft beperkt doordat het plan geen persoonsintensieve ontwikkelingen mogelijk maakt. De mogelijkheden voor de hulpdiensten om de gevolgen van een ongeval, te bestrijden worden door de planvaststelling niet negatief beïnvloed.

Conclusie

Voor het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfskoul is het groepsrisico berekend en beschouwd. Het groepsrisico van zowel het spoortraject Sittard-Roermond als van de N276 liggen onder 10% van de oriëntatiewaarde. De vaststelling van het plan leidt niet tot een toename van het groepsrisico. De mogelijkheden voor de brandweer om de gevolgen van een ongeval, te bestrijden worden door de planvaststelling niet beïnvloed.





Buffer in groengebied ten noorden van bedrijventerrein

De in het plan vastgelegde kleinschaligheid van de bedrijvigheid en de uitsluiting van de mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe kwetsbare objecten in de veiligheidszone spoor borgen dat het groepsrisico niet ongebreideld toe kan nemen.

In overweging nemende dat:

- de gemeente erbij gebaat is de ruimtelijke kwaliteit van het Bedrijventerrein Wolfskoul te verbeteren, bij voorkeur op zo'n manier dat de externe veiligheid niet nadelig wordt beïnvloed,
 - het groepsrisico kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde,
 - de vaststelling van het plan niet leidt tot een toename van het groepsrisico,
 - de vaststelling van het plan de interventiemogelijkheden van de hulpdiensten en de zelfredzaamheid van de aanwezigen niet negatief beïnvloedt,
- zijn burgemeester en wethouders van Echt-Susteren van mening dat het groepsrisico aanvaardbaar is.

4.3 Waterhuishouding

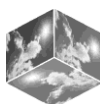
4.3.1 Ligging plangebied in relatie tot waterbelangen

Met behulp van 'de digitale watertoets' is bekeken in hoeverre binnen het plangebied sprake is van waterbelangen. Hieruit is gebleken dat een groot deel van het plangebied is gelegen binnen de invloedszone drinkwater. Dit deel van het plangebied maakt deel uit van het grondwaterbeschermingsgebied rond de waterwingebieden Susteren en Roosteren.

4.3.2 Relevant waterbeleid

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.



Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Nationaal waterplan

Het doel van dit als structuurvisie te beschouwen plan is het zodanig omgaan met de waterhuishouding dat ook latere generaties veilig en welvarend van de ruimte gebruik kunnen maken. Bescherming tegen droogte en wateroverlast, maar ook het zorgen voor een goede waterkwaliteit zijn hierbij van groot belang. Door bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn kan een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem bereikt worden.

Provinciaal waterplan 2010-2015

Het provinciaal waterplan 2010-2015 is een structuurvisie van de provincie Limburg waarin het nationale waterbeleid verder doorvertaald wordt. Het plan bevat enkele specifieke doelen om het watersysteem met het oog op de toekomst te verbeteren, te weten het herstel van de sponswerking, het herstel van natte natuur, schoon water, duurzame watervoorziening en een veilige Maas.

Met deze doelen wordt ingezet op nieuw waterbeheer waarbij functies gebonden aan waterkwaliteit in balans moeten zijn met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Hierbij wordt ingezet op een grensoverschrijdende stroomgebiedbenadering middels een integrale brongerichte aanpak. Daarnaast moet er meer ruimte gecreëerd worden voor natuurlijke processen in het watersysteem, moet het solidariteitsprincipe in acht genomen worden en dient water vooraf betrokken te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Omgevingsverordening Limburg

Het plangebied ligt grotendeels binnen het freatisch grondwaterbeschermingsgebied rond de waterwingebieden Susteren en Roosteren, zoals dat is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg. Op basis van artikel 2.9 en 2.10 gelden binnen dit beschermingsgebied beperkingen aan de toelaatbaarheid van inrichtingen, de opslag/verwerking van bepaalde stoffen en het slaan van putten.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen Roerdalslenk zone I en II. In deze zones zijn de regels van artikel 2.14 en 2.16 van deze verordening van toepassing. Op grond daarvan mogen er geen boorputten worden gemaakt, geen bodemenergiesystemen worden aangelegd en mag de grond niet dieper worden geroerd dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. De beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei mag niet worden aangetast.





Ligging in grondwaterbeschermingsgebied

Gemeentelijk waterhuishoudings- en rioleringsbeleid

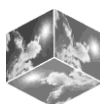
Voor Bedrijventerrein Wolfskoul is het Waterplan Echt-Susteren 2010-2027 Water op orde! van toepassing. In dit plan wordt, naast de zorgplicht voor het afvoeren van vuil afvalwater, de zorg voor schoon regenwater en het grondwater beschreven. Het plan is in samenwerking met het waterschap en de provincie opgesteld. De meest relevante ambities betreffen:

- het nastreven van een duurzaam watersysteem;
- het beperken van diffuse verontreinigingen vanuit stedelijk gebied;
- het inzetten op blijvende, integrale en brongericht maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren;
- een duurzame en doelmatige waterketen en duurzaam regenwaterbeheer;
- het streven naar zoveel mogelijk afkoppeling van verhard oppervlak;
- water krijgt de ruimte om het tijdelijk op te vangen dan wel te infiltreren zodat de ecologische en landschappelijke kwaliteit kan worden verbeterd,

Daarnaast is voor Bedrijventerrein Wolfskoul het Gemeentelijk Rioleringsplan (2007) van toepassing.

4.3.3 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied is gelegen op een hoogte van net boven de 30 m boven NAP. Ter plaatse is sprake van grondwatertrap VIII, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand is gelegen op meer dan 1.40 m beneden maaiveld. De bodemsoort behoort tot de Oude kleigronden. Het betreft een ooivaaggrond met lichte zavel. De infiltratiewaarde van de bodem is niet bekend, maar zal gelet op het feit dat sprake is van een kleigrond niet erg groot zijn.



Op het Bedrijventerrein Wolfskoul zijn geen beken of andere vormen van oppervlaktewater aanwezig. Wel is direct ten noorden van het plangebied een retentie/infiltratiebassin gelegen. Bij grotere buien wordt dit bassin gevuld met regenwater en bij extreme buien vindt in het meest noordelijk gelegen gedeelte infiltratie plaats.

Op het grootste gedeelte van het bedrijventerrein is sprake van een gemengd rioolstelsel. Alleen de Rafaëlweg is reeds van een gescheiden riool/afwateringsstelsel voorzien, dat met een beperkte capaciteit op het gemeentelijk rioolstelsel aan de Oude Rijksweg Noord is aangesloten.

4.3.4 Planvoornemen in relatie tot waterhuishoudkundige aspecten

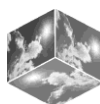
Het Bedrijventerrein Wolfskoul betreft een bestaand bedrijventerrein, dat al geheel is uitgegeven. De bestemmingsplanherziening betreft een actualisering, waarbij het bedrijventerrein van een nieuwe actuele regelgeving wordt voorzien. Er is niet direct sprake van herontwikkeling van delen van het bedrijventerrein of het ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein. Uitgangspunt voor de nieuwe bestemmingsregeling is de bestaande situatie, waarbij wel de reeds op basis van het geldende bestemmingsplan aanwezige uitbreidingsmogelijkheden zoveel mogelijk intact blijven. In het geval een bedrijf in de toekomst daarvan gebruik wil maken, zal bekeken worden in hoeverre afkoppeling van regenwater en infiltratie kan plaatsvinden. Gelet op de reeds bestaande hoge bebouwingsdichtheid met weinig of geen ruimte voor groen, zullen de mogelijkheden hiervoor beperkt zijn. In het noordelijk gedeelte rond de Rafaëlweg bieden het aanwezige gescheiden riool/afwateringsstelsel en retentie/infiltratiebassin wel goede mogelijkheden voor afkoppeling.

De in het plan op te nemen wijzigingsbevoegdheden voor het toelaten van perifere detailhandel, leisure, kantoren en bedrijfswoningen, hebben niet zozeer een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte of verhardingen tot gevolg, als wel een ander gebruik van bestaande bebouwing en verharding. Om toch steeds een afweging ten aanzien van de waterhuishouding te kunnen maken, wordt aan de wijzigingsbevoegdheden de voorwaarde toegevoegd, dat de consequenties voor de waterhuishouding in beeld moeten zijn gebracht.

De ligging in grondwaterbeschermingsgebied en binnen de boringsvrije zone van de Roerdalslenk brengt beperkingen met zich mee ten aanzien van het gebruik. Deze beperkingen worden in het bestemmingsplan vastgelegd.

4.3.5 Watertoets

In het kader van de watertoets is het bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfskoul voorgelegd aan het watertoetsloket. Het daaruit voortvloeiende wateradvies is in het plan verwerkt. Voor de resultaten van de watertoets wordt verwezen naar het Eindverslag inspraak- en vooroverlegprocedure, dat als bijlage is opgenomen bij deze toelichting.



4.4 Archeologie

Het Bedrijventerrein Wolfskoul is in het verleden ontstaan en ook reeds als zodanig juridisch vastgelegd. De omvang van de gronden met een bedrijfsbestemming zal niet toenemen.

Het plan voorziet thans in het opnemen van een actuele regeling voor de desbetreffende gronden, met de mogelijkheid het gebruik van de bestaande bedrijfspercelen en –bebouwing op enkele locaties te wijzigen (perifere detailhandel, leisure, zelfstandig kantoor, bedrijfswoning). Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is dan ook thans niet noodzakelijk.

De gronden deeluitmakende van het bedrijventerrein hebben op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Echt-Susteren grotendeels een hoge en deels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde voor droge landschappen. Archeologische monumenten zijn op het bedrijventerrein echter niet bekend, wel is sprake van één ‘vindplaats jager-verzamelaars’. Gelet op de hoge en middelhoge verwachtingswaarde en de vindplaats, gelden restricties in het geval er sprake is van bodemingrepen:

- hoge en middelhoge verwachtingswaarde voor droge landschappen: bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en met een omvang groter dan 500 m²;
- vondstmelding: bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en met een omvang groter dan 30 m² binnen een zone van 50 rond de vondstmelding.

De restricties worden in het bestemmingsplan vastgelegd.

4.5 Cultuurhistorie

Op het bedrijventerrein is conform de Cultuurhistorische waardenkaart (onderdeel van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Echt-Susteren) slechts beperkt sprake van cultuurhistorische waarden. De aanwezige waarden, vooral gelegen in de oorspronkelijke tracés van de Oude Rijksweg Noord en de Raphaelweg, blijven intact. De ligging wordt vastgelegd in de onderliggende bestemmingen. Verdere cultuurhistorisch waardevolle objecten en/of patronen zijn op het bedrijventerrein niet aanwezig. Het plan voorziet niet in uitbreiding van het bedrijventerrein ten koste van cultuurhistorische waarden in de omgeving.

4.6 Flora en fauna

De beperkt aanwezige waarden op het gebied van flora en fauna concentreren zich rond het bosplantsoen, waarvan een klein gedeelte valt binnen de zuidoostelijke punt van het plangebied en een grasstrook langs het noordelijke deel van de Handelsweg. Voor het overige zijn alle gronden in gebruik bij de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven, dan wel onderdeel van de ontsluitingsstructuur. Direct ten noorden van het plangebied is rond een wateropvangvoorziening sprake van enige spontane natuurontwikkeling. Langs de zuidrand van het plangebied is sprake van blokhagen overgaand in een strook met laanbeplanting op een grasveld.



Het plan voorziet niet in uitbreiding van het bedrijventerrein aangrenzende groengebieden. De aanwezige waarden zijn derhalve niet in het geding.

In de Flora en faunawet is ook de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving. In de bebouwde omgeving van het bedrijventerrein valt daarbij bijvoorbeeld ook te denken aan mogelijk aanwezige vleermuizen.

4.7 Landschapswaarden

Landschappelijke waarden zijn op het bedrijventerrein Wolfskoul niet aanwezig. Het bedrijventerrein is geheel bedrijfsmatig in gebruik.

De westelijke begrenzing van het bedrijventerrein wordt gevormd door de Oude Rijksweg Noord en de N295. De oostelijke begrenzing bestaat uit de spoorlijn Roermond-Sittard. Aan de zuidzijde grenst het bedrijventerrein aan de kern Susteren. Het bedrijventerrein grenst derhalve nergens rechtsreeks aan het buitengebied. Landschappelijke inpassing is daardoor niet of nauwelijks aan de orde.

4.8 Verkeer en infrastructuur

De ontsluiting van het Bedrijventerrein Wolfskoul is niet optimaal. De bereikbaarheid van het bedrijventerrein zelf via de N295 en vervolgens de Oude Rijksweg Noord is goed. De verdere ontsluiting vanaf de Oude Rijksweg Noord via twee aansluitingen en verder over de interne wegenstructuur is echter op een aantal punten voor verbetering vatbaar. In hoofdstuk 2 zijn deze onder de inventarisatie reeds beschreven (gecombineerde entree woongebied/bedrijventerrein, onoverzichtelijke kruispunten en gebogen straten, doodlopende uiteinden Rafaëlweg en Rangeerweg). In het masterplan zijn hiervoor ook reeds ruimtelijke verbeteringen voorgesteld. Deze zijn thans echter nog onderwerp van studie en maken geen deel uit van onderhavige bestemmingsplanherziening.

De parkeermogelijkheden buiten de bedrijfspercelen en het perceel bij de tennishal zijn beperkt tot een strook voor langsparkeren langs de meeste wegen op het bedrijventerrein. Het is derhalve van belang dat de diverse bedrijven op eigen terrein in de noodzakelijke parkeerplaatsen blijven voorzien. In het bestemmingsplan wordt dit uitgangspunt wederom vastgelegd.

4.9 Stedenbouw en duurzaam bouwen

4.9.1 Stedenbouw

De uitstraling van het bedrijventerrein is zeer divers. De grote mate van variatie in aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten en daarmee samenhangend de aard en omvang van de bedrijfsgebouwen geven een zeer wisselend beeld van het bedrijventerrein.





Masterplan Handelsterrein Wolfskoul, perifere detailhandel en leisure aan Oude Rijksweg Noord

De variatie in ouderdom en vormgeving van de bebouwing aan de Oude Rijksweg Noord heeft tot een weinig uniforme begeleiding van deze weg geleid, die bovendien geen wervend beeld geeft van het achterliggende bedrijventerrein. Een zelfde wisselend beeld geeft de overgang met enkele bedrijfswoningen aan de Prins Clauslaan naar het aangrenzende woongebied van de kern Susteren. In het masterplan worden voor een betere 'profilering van het Handelsterrein' navolgende ruimtelijke verbeteringen voorgesteld.

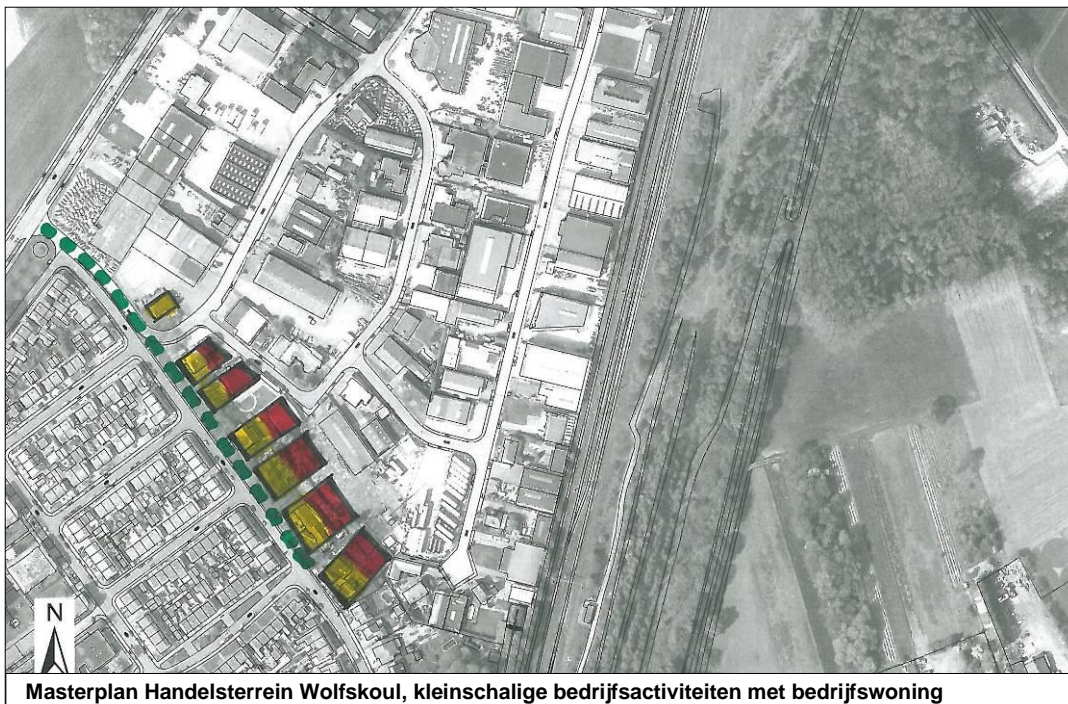
4.9.2 Profilering Bedrijventerrein

Realisering van een betere uitstraling van het bedrijventerrein richting de Oude Rijksweg Noord en N295 is wenselijk. Een opwaardering van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden draagt daartoe bij. Mogelijkheden zijn er voor de realisering van een PDV-locatie op deze plek. Strikte voorwaarde is wel dat de locatie geen concurrent mag zijn van de centrumgebieden van Susteren en Echt. Realisering van een duidelijkere overgang van het bedrijventerrein naar het aangrenzende woongebied is eveneens gewenst. Aangepaste bedrijfsactiviteiten dragen daaraan bij.

4.9.3 Perifere detailhandel en leisure aan Oude Rijksweg Noord en N295

Ter verbetering van de uitstraling worden in de zone Rijksweg de percelen en panden geschikt gemaakt voor de vestiging van perifere detailhandel en beperkte leisure-activiteiten (fitnesscentra). Bebouwing in 2 bouwlagen, met accenten tot 3 bouwlagen ter markering van de entrees tot het bedrijventerrein is toegestaan. Ook zullen er maximale maatvoeringen voor de panden in het nieuwe bestemmingsplan moeten worden opgenomen.





Voordelen:

- optimaal gebruik maken van de goede ligging (zichtlocatie) en bereikbaarheid in de zone Rijksweg
- stedenbouwkundige verbetering: uitstraling van het bedrijventerrein wordt verbeterd
- aansluiting bij reeds aanwezige tennishal en tennisbanen

Nadelen:

- bestaande bebouwing gedeeltelijk te renoveren of slopen/herbouwen

4.9.4 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zo mogelijk met bedrijfswoning, in woonzone

De op grond van de vigerende bestemmingsregeling aanwezige mogelijkheid tot het oprichten van bedrijfswoningen wordt niet langer opgenomen. Nieuwe bedrijfswoningen kunnen een beletsel vormen voor de op het bedrijventerrein uitgeoefende bedrijfsactiviteiten. De noodzaak voor bedrijfswoningen ten behoeve van de bedrijfsvoering kan ook niet of nauwelijks meer aangetoond worden. Daarnaast zijn de afgelopen jaren ook geen woningen meer gebouwd op het bedrijventerrein. De behoefte aan bedrijfswoningen is klaarblijkelijk niet meer aanwezig. Tot slot is ook het provinciaal en gemeentelijk beleid gericht op het in principe niet langer toelaten van nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen.



Een uitzondering op voorgaande wordt, overeenkomstig het Masterplan Handelsterrein Wolfskoul, gemaakt voor de 'woonzone' aan de Prins Clauslaan. Het hier afronden van de in aanzet reeds aanwezige strook met kleinschalige bedrijfsactiviteiten achter een strook met (bedrijfs)woningen aan de Prins Clauslaan leidt tot een geleidelijker overgang en duidelijker scheiding tussen het bedrijventerrein en het aangrenzende woongebied: woonbebouwing grenzend aan woongebied, bedrijfsbebouwing grenzend aan bedrijventerrein.

Gelet op de perceelsindeling in deze strook kunnen ter plaatse nog maximaal 3 bedrijfswoningen worden toegevoegd. De extra bedrijfswoningen vullen dan de opening in de gevelwand met bedrijfswoningen aan de noordzijde van de Prins Clauslaan in, nemen het zicht weg vanuit het woongebied op het achterliggende bedrijventerrein en vormen een overgangszone naar de daar plaatsvindende bedrijfsactiviteiten.

Het toelaten van nieuwe bedrijfswoningen in de strook aan de Prins Clauslaan zal niet leiden tot verdere beperkingen voor de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein. Op dit deel van het bedrijventerrein zijn al diverse bedrijfswoningen aanwezig, die reeds de beperkende factor vormen.

Er zal wel een duidelijke scheiding tussen de goederen- en personenstromen moeten worden aangebracht. De aan- en afvoer van goederenstromen via het bedrijventerrein, de bereikbaarheid van de woningen via het aangrenzende woongebied. Op de percelen zelf zal een doorsteek wel mogelijk moeten zijn.

Het moge duidelijk zijn dat ter plaatse alleen woon-werkcombinaties mogen worden gerealiseerd en geen (burger)woningen.

Voordelen:

- betere benutting achterterreinen bij woningen aan Prins Clauslaan
- realiseren van afstand tussen woongebied en bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein

Nadelen:

- aanvullende infrastructuur noodzakelijk ter ontsluiting van bedrijfsbebouwing

4.9.5 Duurzaam bouwen

De gemeente Echt-Susteren onderschrijft de principes van duurzaam bouwen. Daar het hier echter een bestaand bedrijventerrein betreft, met veelal bestaande bedrijfsbebouwing, zal de doorwerking gering zijn. Uiteraard zal bij nieuwbouw wel getoetst worden aan de principes van duurzaam bouwen.



5 Planbeschrijving

5.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

5.1.1 Economisch profiel

Algemeen

Op het Bedrijventerrein Wolfskoul is qua functies sprake van een grote diversiteit aan soorten bedrijven. Er is geen sprake van een dominante aanwezigheid van bepaalde typen bedrijfsactiviteiten of een bepaald type vestigingsmilieu.

Kijkende naar de bedrijventerreinenontwikkelingen in de gemeente Echt-Susteren, dan moet het Bedrijventerrein Wolfskoul aangemerkt worden als een lokaal bedrijventerrein. De bedrijventerreinen De Loop en De Berk, alsmede het daaraan aansluitend te realiseren bedrijventerrein St. Joost, zijn eerder al aangemerkt als bedrijventerreinen met een opvangfunctie voor bovenlokale en regionale bedrijven.

Indachtig de conform het provinciaal beleid aan de orde zijnde herstructurering is het na te streven economisch profiel van Bedrijventerrein Wolfskoul dat van een gemengd bedrijventerrein voor lokale bedrijven. De beperkte omvang van het bedrijventerrein en de bestaande verdeling van bedrijven daarbinnen maakt onderscheid binnen het profiel niet zinvol. Uiteraard betekent toepassing van dit profiel niet dat bestaande, niet binnen dit profiel passende bedrijven verplaatst gaan worden. Het profiel zal met name toegepast worden op het moment dat een nieuwe invulling van bedrijfspercelen actueel is.

Mocht blijken dat er vanuit de lokale bedrijven geen interesse bestaat om vrijgekomen percelen in gebruik te nemen, dan wordt onder voorwaarden de mogelijkheid geboden om ook nieuwe bovenlokale bedrijven toe te laten. Ook in de huidige situatie is daarvan immers al sprake.

Perifere detailhandel, leisure en kleine kantoren

Een functionele segmentering is te onderkennen, wanneer wordt gekeken naar de ligging van het bedrijventerrein aan de Oude Rijksweg Noord. De strook direct aan de Oude Rijksweg Noord, op korte afstand van en in het zicht vanaf de N295 is aan te merken als een zichtlocatie. Conform het masterplan kan hier een zone gecreëerd worden voor de vestiging van perifere detailhandel en leisure-activiteiten (fitnesscentra en daarmee vergelijkbaar), alsmede voor enkele kleinere kantoren. Onder voorwaarden komen de volgende functies in aanmerking voor vestiging:

- detailhandelsvestigingen, die niet (langer) ruimtelijk inpasbaar zijn binnen de bestaande bebouwde kom, uit de branches:
 - auto's, boten, caravans;
 - bouwmarkten;
 - grove bouwmaterialen;
 - landbouwmachines;
 - keukens, sanitair en woninginrichting, waaronder meubelzaken,



- met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van 1000 m²;
- nieuwe leisure voorzieningen, in de vorm van fitnesscentra of daarmee vergelijkbare voorzieningen, gericht op van de lokale bevolking (uit de gemeente Echt-Susteren), die niet ruimtelijk inpasbaar zijn binnen de bestaande bebouwde kom, met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van 1000 m²;
 - kleine kantoren met een maximum bebouwd oppervlak van 250 m².

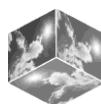
De voorwaarden waaronder vestiging mogelijk is, betreffen:

- vestiging van nieuwe detailhandelsvestigingen en/of leisurevoorzieningen en/of kantoren is pas mogelijk nadat uit een economische effectenrapportage is gebleken dat geen onevenredige ontwrichting van het aanwezige lokale voorzieningenpatroon of de lokaal aanwezige verzorgingsstructuur kan optreden;
- vestiging van nieuwe detailhandelsvestigingen en/of leisurevoorzieningen en/of kantoren is mogelijk onder de voorwaarden dat op eigen terrein in de benodigde ruimte voor parkeren en laden en lossen kan worden voorzien. Ten aanzien van de ruimte voor parkeren wordt een parkeernorm van 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo gehanteerd.

De mogelijkheid tot het realiseren van perifere detailhandel, leisure en kleine kantoren is met name ingegeven om bij te kunnen dragen aan verbetering van de uitstraling van het bedrijventerrein en mogelijkheden te bieden voor een verdere doorgroei van lokale bedrijven uit de kern Susteren.

Omdat binnen de gemeente Echt-Susteren reeds andere bedrijventerreinen specifiek voor perifere detailhandelsvestigingen of de vestiging van leisure-activiteiten zijn bestemd, is het uitdrukkelijk niet de bedoeling op bedrijventerrein Wolfskoul ruimte te bieden aan elke willekeurig perifere detailhandels- of leisurebedrijf. Het dient te gaan om bedrijven van beperkte omvang (maximum bvo 1000 m²), afkomstig uit de kern Susteren of met name op de lokale markt van de kern Susteren gericht, en waarvoor binnen die kern zelf geen geschikte locatie voorhanden is dan wel de huidige locatie te klein geworden is.

Evenzo heeft de mogelijkheid op de vestiging van kleine kantoren alleen betrekking op kantoren, die zijn ontstaan in de kern Susteren (doorontwikkeling aan-huis-gebonden-beroep) en nog steeds voor een belangrijk deel gericht zijn op de lokale markt van die kern. Om te benadrukken dat het slechts om kantoorvestigingen van beperkte omvang gaat, wordt vastgelegd dat de bebouwde oppervlakte per kantoorvestiging ten hoogste 250 m² mag bedragen.



Bedrijfswoningen

Nieuwe bedrijfswoningen worden slechts beperkt en onder voorwaarden toegestaan. Gelet op de beperkingen die bedrijfswoningen voor bedrijfsactiviteiten met zich mee kunnen brengen, is het in principe niet gewenst verspreid over het bedrijventerrein bedrijfswoningen aanwezig te hebben. De vigerende bestemmingsregeling biedt deels nog wel de mogelijkheid een bedrijfswoning op te richten.

Gelet op het niet wenselijk zijn van nieuwe bedrijfswoningen en gelet op het feit dat de noodzaak daartoe in de afgelopen periode niet is gebleken (er zijn geen aanvragen voor nieuwe bedrijfswoningen bij de gemeente binnengekomen), wordt het thans niet langer mogelijk gemaakt op het bedrijventerrein Wolfskoul nieuwe bedrijfswoningen op te richten.

Een uitzondering hierop vormt de strook aan de Prins Clauslaan, grenzend aan het woongebied van de kern Susteren. Als overgang tussen het eigenlijke bedrijventerrein en het aangrenzend woongebied, dan wel de afronding van het bedrijventerrein, is de realisering van een strook met bedrijfswoningen voorzien. In deze strook is al een aantal bedrijfswoningen gelegen, dan wel is realisering hiervan al mogelijk. In aanvulling hierop wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van enkele nieuwe bedrijfswoningen.

5.1.2 Fysiek-ruimtelijk profiel

De ligging aan de N295, op korte afstand van de op- en afritten van de A2, vragen om een wervend beeld, dat de kwaliteit van het aanwezige productiemilieu en de aantrekkelijkheid als vestigingsgebied weerspiegelt.

De op het bedrijventerrein aanwezige bebouwing varieert sterk in omvang en vormgeving. Qua omvang komen grote loodsen voor, naast kleinschalige werkplaatsen. De uitstraling van het merendeel van de bebouwing is, enkele positieve uitzonderingen daargelaten, niet zodanig dat van een representatieve uitstraling kan worden gesproken. De variatie in bouwvormen en verschijningsvorm is groot.

Het fysiek-ruimtelijk profiel voorziet in een zonering van de bebouwing. Aan de Oude Rijksweg Noord wordt gestreefd naar een representatieve bebouwingsrand, waar de bedrijven zich presenteren naar de buitenwereld. Achter deze bebouwingsrand is sprake van een zone waarin minder eisen behoeven te worden gesteld aan de verschijningsvorm van bebouwing en percelen. De bebouwing aan de Oude Rijksweg Noord bestaat bij voorkeur uit 2 bouwlagen (waar nu nog veelal sprake is van 1 bouwlaag) met accenten nabij de entrees en hoekpunten van bebouwing in 3 bouwlagen.



Openbare ruimte is op het bedrijventerrein alleen aanwezig in de vorm van de aanwezige ontsluitingswegen. Handhaving van herkenbare straatprofielen, met uniforme aansluitingen van de diverse bedrijfspercelen en met vergelijkbare inrichtingen van de voorterreinen, moet uitgangspunt zijn bij eventuele toekomstige herinrichting.

5.1.3 Landschapsprofiel

Het Bedrijventerrein Wolfskoul is richting het omringende landschap duidelijk afgebakend. Aan de westzijde bepaalt de Oude Rijksweg Noord de overgang naar het buitengebied. Aan de oostzijde is dit de spoorlijn Roermond-Sittard. Aan de zuidzijde sluit het bedrijventerrein aan op het woongebied van de kern Susteren.

Met betrekking tot de Oude Rijksweg Noord wordt gestreefd naar een groene uitstraling van het bedrijventerrein door een groene aankleding van de hier aanwezige diepe voorterreinen. Binnen de groene aankleding worden de benodigde parkeervoorzieningen en ruimte voor het uitstellen van producten ingepast. Laden en lossen alsmede opslag is in deze zone niet toegestaan. Aan de zijde van de spoorlijn wordt gestreefd naar het oprichten van een uniform hekwerk ter afscherming van het bedrijventerrein. De keuze voor een hekwerk wordt hier mede ingegeven door het streven vandalisme en diefstal op het bedrijventerrein tegen te gaan.

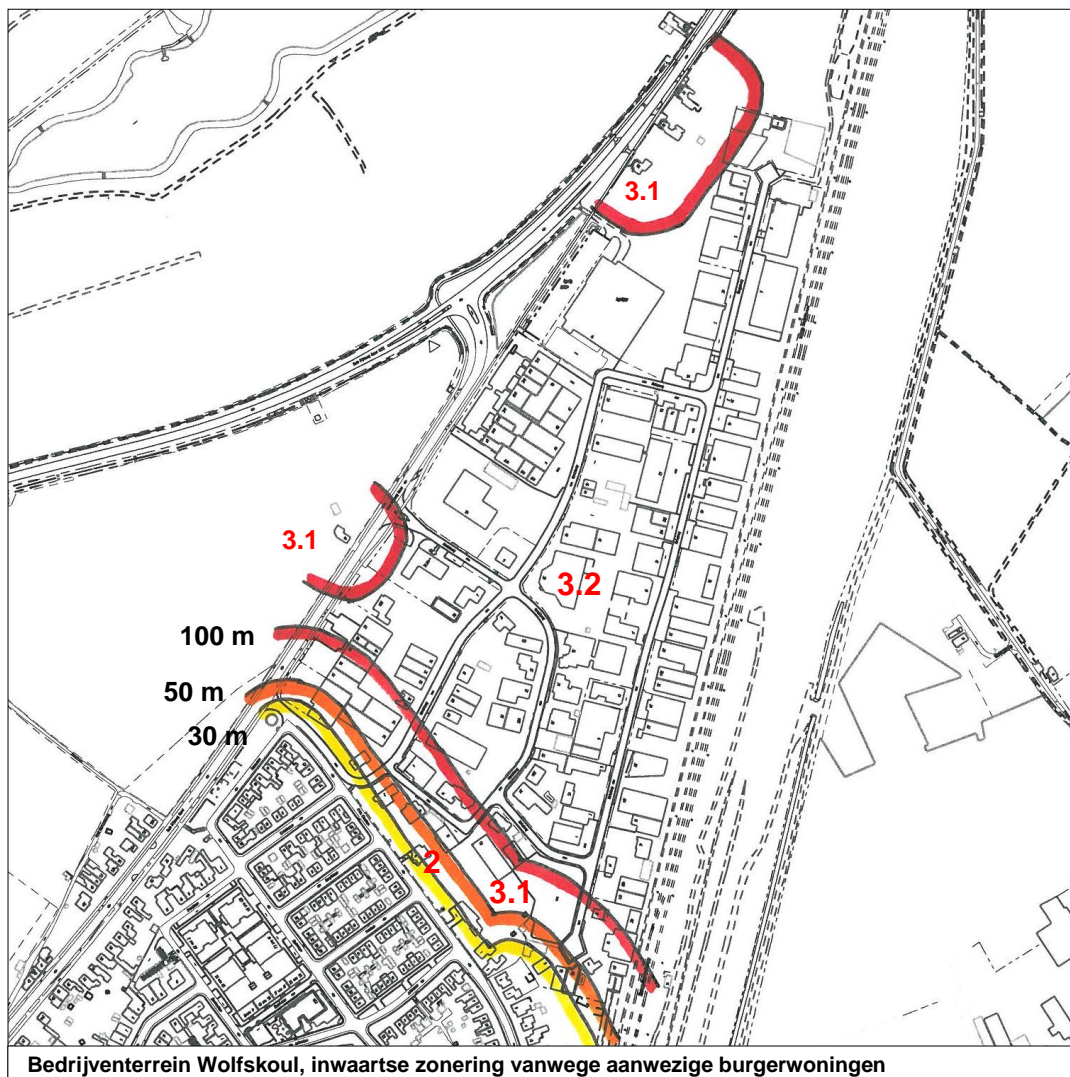
De overgang naar het woongebied aan de zuidzijde wordt thans gevormd door een groenstrook, bestaande uit een grasveld met een dubbele rij bomen. Deze wordt in de toekomst als herkenbaar scheidingselement gehandhaafd en zo mogelijk uitgebreid in westelijke richting naar de Oude Rijksweg Noord.

5.1.4 Verkeersprofiel

De ligging van Bedrijventerrein Wolfskoul is gunstig. Gelegen aan de N295 en op korte afstand van de A2 heeft het bedrijventerrein een goede (zichtbare) bereikbaarheid. De interne ontsluitingsstructuur is op punten voor verbetering vatbaar. Daarbij wordt gedacht aan het realiseren van een nieuwe tweede aansluiting op de Oude Rijksweg Noord in plaats van de thans bestaande tweede aansluiting, die is gekoppeld aan de aansluiting van het woongebied via de Prins Clauslaan. Tevens wordt daarbij gekeken naar mogelijkheden om de bereikbaarheid van de doodlopende uiteinden van de Rafaëlweg en Rangeerweg vanaf de aansluitingen te verbeteren. Laatst genoemde wegen zijn in de huidige situatie alleen te bereiken via het minder overzichtelijke (bochtige, deels smalle en deels gesplitste tracé van de Handelsweg).

De hiervoor in het kader van het masterplan aangereikte oplossingsvarianten lijken binnen de planperiode vooralsnog niet haalbaar. Er zijn geen concrete plannen voorhanden, die thans opname in het bestemmingsplan reeds rechtvaardigen. De ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein blijft dan ook nu ongewijzigd, maar toekomstige aanpassingen aan de ontsluiting zijn niet ondenkbaar.





5.1.5 Milieuprofiel

In de geldende bestemmingsregeling zijn op Bedrijventerrein Wolfskoul bedrijven uit milieucategorie 2 dan wel 2 en 3 toelaatbaar. Uitgangspunt bij de bepaling van de toelaatbaarheid van milieucategorieën in de huidige situatie is de bescherming van het woon- en leefmilieu bij aangrenzende burgerwoningen. Daartoe is vanuit deze woningen een zonerings uitgetzet, conform de zonerings, zoals opgenomen in de handreiking Bedrijven en milieuzonerings. Het bedrijventerrein is daardoor inwaarts gezoned.

Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein is, gelet op de ligging direct tegen het woongebied van de kern Susteren, voor de burgerwoningen sprake van een rustige woonwijk. De afstanden uit de handreiking zijn indicatief voor een rustige woonwijk en kunnen derhalve zonder verdere correctie worden toegepast.

Dit geldt niet voor de verspreide woningen aan de Oude Rijksweg Noord. Door de verspreide ligging aan een weg met doorgaande functie, aan de rand van een



bedrijventerrein, is hier sprake van een gemengd gebied. Conform de handreiking kunnen de afstanden in een dergelijk gemengd gebied verkleind worden (met één stap). Enige invloed van de aangrenzende bedrijven is aan deze situatie immers inherent. Aldus is de afstand van milieucategorie 2 teruggebracht van 30 m (rustige woonwijk) naar 10 m (woning op bedrijventerrein).

Per saldo zijn de volgende afstanden aan de orde rond het Bedrijventerrein Wolfskoul:

Milieucategorie	Rustige woonwijk (in m)	Gemengd gebied (in m)
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

De betreffende afstanden zijn over het bedrijventerrein uitgezet. Uit de aldus ontstane zonering blijkt dat in de uiterste zuidrand van het bedrijventerrein alleen bedrijven uit categorie 1 zouden kunnen worden toegelaten (tot 30 m uit de voorgevels van de tegenover liggende woningen). Daarbij aansluitend is sprake van een zone (30-50 m uit dezelfde voorgevels), waarbinnen alleen bedrijven uit categorie 1 en 2 kunnen worden toegelaten. Gelet op het feit dat in deze zone vrijwel alleen sprake is van de aanwezigheid van bedrijfswoningen en dat de bedrijfsbebouwing daarachter is gelegen op grotere afstand van de burgerwoningen, is ervoor gekozen de zuidrand (tot 50 m uit de voorgevels van de tegenover liggende burgerwoningen) geheel voor categorie 2 bedrijven te bestemmen.

In de aansluitende zone (tot 100 m uit de voorgevels van de tegenover liggende burgerwoningen) kunnen bedrijven uit categorie 2 en 3.1 worden toegelaten. Daarbuiten zijn bedrijven uit categorie 2, 3.1 en 3.2 toelaatbaar.

De beperkingen vanwege de verspreide burgerwoningen aan de Oude Rijksweg Noord zijn dermate beperkt, dan wel zijn zodanig gelegen over perceelsgedeelte die alleen voor parkeer- en/of groenvoorzieningen mogen worden gebruikt, dat is geoordeeld dat deze geen invloed hoeven te hebben op de toelaatbare milieucategorieën. Bedrijven uit de categorieën 2, 3.1 en 3.2 zijn hier onverkort toegelaten.

Aan de zonering van het bedrijventerrein is een toegesneden lijst van bedrijfstypen (afgeleid van de lijst van bedrijfstypen uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering) gekoppeld, die een overzicht geeft van de op de diverse afstanden toelaatbare bedrijfsactiviteiten. Aan de zonering is verder gekoppeld de bepaling, dat bedrijven zich op een bepaalde afstand van woningen mogen vestigen, mits:

- de bij de bedrijfsactiviteiten en daaruit voortvloeiende milieubelasting behorende afstand, zoals weergegeven in de toegesneden lijst van bedrijfstypen, die afstand niet overschrijdt. Vestiging is dan qua bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk;



dan wel:

- dusdanige maatregelen (aanpassingen productieproces) genomen of voorzieningen (afscherming) getroffen worden, dat de in verband met de feitelijke milieubelasting benodigde afstand wordt teruggebracht tot de aanwezige afstand tot woningen.

De zonering vormt daarmee niet slechts een harde begrenzing, waarbinnen bepaalde milieucategorieën wel of niet toelaatbaar zijn, maar wordt veeleer tot een voorwaardenkaart, die aangeeft in welke zones bedrijven rekening moeten houden met het treffen van maatregelen of voorzieningen.

Samenvattend ontstaat een regeling van de toelaatbare bedrijfsactiviteiten, die recht doet aan de ontwikkelingen in de bedrijven- en milieutechnologie, doordat niet alleen de aan te houden afstand maatgevend is, maar ook de te treffen maatregelen en/of voorzieningen in de afweging worden betrokken. Veel van de reeds gevestigde bedrijven zijn aldus, ondanks de aard van de bedrijfsactiviteiten, op een relatief korte afstand van milieugevoelige bestemmingen terecht gekomen, zonder dat dit aanleiding heeft gegeven tot overlast.

5.2 Ruimtelijke hoofdpzet

Het planvoornemen voorziet in continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Echter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is op enkele aspecten gewenst.

De uitstraling van het bedrijventerrein, met name de bebouwing en inrichting van de onbebouwde perceelsgedeelten, aan de zijde van de Oude Rijksweg Noord blijft op enkele uitzonderingen na achter bij het wel op het achterliggende bedrijventerrein aanwezige productieklimaat. Derhalve voorziet het planvoornemen in de mogelijkheid de bedrijfsbebouwing richting de Oude Rijksweg Noord te verbeteren (bebouwing in twee of op markante punten zelfs drie bouwlagen) ten behoeve van het realiseren van een meer representatieve uitstraling.

Invulling van de thans nog onbebouwde perceelsgedeelten aan de Prins Clauslaan met bedrijfswoningen draagt bij aan een betere afstemming van het bedrijventerrein op het aangrenzende woongebied van de kern Susteren.

5.3 Planaspecten

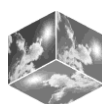
De op het bedrijventerrein reeds aanwezige bedrijfswoningen blijven gehandhaafd op hun huidige locatie. Nieuwe bedrijfswoningen worden alleen mogelijk gemaakt in de zone aan de Prins Clauslaan.

Een belangrijke beperking voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten vormt de ligging in grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zones van de Roerdalslenk. De beperkingen die de Omgevingsverordening Limburg opleggen, zullen hun vertaling moeten vinden in het bestemmingsplan.



De beperkingen betreffen vooral een verbod bedrijfsactiviteiten uit te oefenen, die het risico van vervuiling van het grondwater met zich meebrengen.

Een beperking voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing vormt het plasbrandaandachtsgebied langs het spoor. In dergelijke gebieden zijn geen kwetsbare objecten toegestaan en beperkt kwetsbare objecten slechts onder zeer strikte voorwaarden (met name ten aanzien van hulpverlening en zelfredzaamheid). Bij uitbreiding van bebouwing ten behoeve van beperkt kwetsbare objecten zal in deze zone derhalve steeds een verantwoording van het groepsrisico moeten plaatsvinden, waarbij de te nemen maatregelen of in het verleden reeds genomen maatregelen in ogenschouw worden genomen.





Rangerweg richting noorden

6 Planopzet

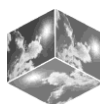
6.1 Feitelijke planopzet samengevat

De planopzet maakt in grote lijnen onderscheid in gronden met een bedrijfsfunctie (de bestaande bedrijfspercelen) en gronden met een verkeersfunctie (de bestaande wegenstructuur). Daarnaast is ter afscherming van de parkeerplaats voor vrachtauto's rondom een strook grond opgenomen met een groenfunctie. Deze dient aan de noordwestelijke en noordoostelijke zijde als geluidswal ter bescherming van de woningen aan de N295. Tot slot loopt een groenstrook met geluidswal tussen het spoor en de woonbebouwing van de kern Susteren deels door in het plangebied.

Binnen de gronden met bedrijfsfunctie wordt geen verder onderscheid gemaakt naar aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten. Wel is over deze gronden de inwaarste zoning gelegd, die de zwaarte van toelaatbare bedrijfsactiviteiten (milieucategorieën) bepaalt. De inwaartse zoning is uitgezet vanuit de rond de gronden met bedrijfsfunctie gelegen burgerwoningen.

Daarnaast zijn voor enkele gebieden binnen het bedrijventerrein nadere aanduidingen opgenomen, die het huidige specifieke gebruik als parkeerterrein, zendmast en tennisaccommodatie vastleggen.

Toekomstige ontwikkelingen, waarvoor onder voorwaarden de ruimte wordt geboden, zijn de mogelijkheid tot het realiseren van perifere detailhandel, leisurevoorzieningen in de vorm van fitnesscentra en kleine kantoren in de zone aan de Oude Rijksweg Noord en de mogelijkheid nog enkele bedrijfswoningen op te richten in de strook aan de Prins Clauslaan. Deze mogelijkheden zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via wijzigingsbevoegdheden. In voorkomende gevallen kan afgewogen worden of aan de voorgestane ontwikkeling medewerking kan worden verleend.



6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Bedrijventerrein

De gronden met bedrijfsfunctie worden onder de bestemming “bedrijventerrein” gebracht. Binnen deze bestemming worden de bestaande bedrijven gehandhaafd en is nieuwvestiging van bedrijven een kavelomvang van maximaal 5.000 m² mogelijk. Bij afwijking is uitbreiding, in het geval een bestaand bedrijf reeds een omvang van 5.000 m² heeft, met maximaal 20% mogelijk.

Tevens is bij afwijking het toelaten van bovenlokale bedrijven mogelijk, in het geval de interesse van lokale bedrijven voor vestiging op het bedrijventerrein niet aanwezig blijkt te zijn.

De bedrijfsbestemming voorziet in het oprichten van gebouwen. De uiterste grenzen van de bebouwing zijn door middel van een bouwvlak aangeduid. Het bouwvlak mag per bouwperceel (per bedrijf) voor 70 % bebouwd worden.

De maximale hoogte van gebouwen is overeenkomstig de vigerende bestemmingsregeling vastgelegd. Binnen de bedrijfsbestemming mag een deel van de gebouwen gebruikt worden voor een aan het bedrijf inherente kantoorfunctie.

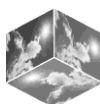
De bestaande bedrijfswoningen mogen worden gehandhaafd en worden daartoe voorzien van een aanduiding. Een enkele nieuwe bedrijfswoning kan via wijziging worden opgericht in de zone aan de Prins Clauslaan.

Open opslag is niet toegestaan op het voorterrein (voor de voorgevelrooilijn). Open opslag op het zij- of achterterrein is wel toegestaan, echter slechts tot een hoogte van 3.00 m. Daar waar zij- of achterterreinen grenzen aan de openbare weg, dient in het geval open opslag plaatsvindt, het terrein door een dichte terreinafscheiding (muur, schutting, haag) te zijn omgeven.

Wijziging in de bestemming Detailhandel, Sport of Kantoor is onder voorwaarden mogelijk. Dit betreft met name een wijziging van de gebruiksmogelijkheden. Aanpassing van de bouw mogelijkheden maakt geen deel uit van de wijzigingsmogelijkheid. Wijziging is onder voorwaarden ook aan de orde om de bouw van enkele bedrijfswoningen aan de Prins Clauslaan mogelijk te maken. De locatie waar deze wijziging is toegestaan is op de verbeelding aangeduid.

6.2.2 Omgevingsafstemming

Binnen de bedrijfsbestemming is tevens de “omgevingsafstemming” geregeld, die de maximaal toelaatbare milieubelasting van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving bepaalt. Afhankelijk van de ligging binnen de uitgezette contouren zijn bepaalde milieucategorieën, zoals opgenomen in een als bijlage toegevoegde toegesneden lijst van bedrijfstypen, al dan niet toegestaan.





Handelsweg, tennishal

Afwijking voor het uitoefenen van qua milieucategorie zwaardere bedrijfsactiviteiten is toegestaan, indien bedrijven kunnen aantonen dat door het treffen van maatregelen (andere inrichting van het productieproces) of het aanbrengen van voorzieningen (afscherming) de feitelijke milieubelasting overeenkomt met de toelaatbare milieubelasting conform de inwaartse zonering.

6.2.3 Groen

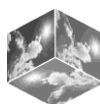
De te behouden groenstroken zijn onder een afzonderlijke bestemming “groen” gebracht. Binnen deze bestemming zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan.

6.2.4 Verkeer

De aanwezige wegenstructuur is onder de bestemming “verkeer” gebracht. Binnen deze bestemming is ook de aanleg van parkeervoorzieningen mogelijk, alsmede een groene aankleding van de verkeersinfrastructuur.

6.2.5 Archeologie

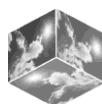
Ter bescherming van de te verwachten archeologische waarden en reeds eerdere gedane vondsten ligt over grote delen van het plangebied de dubbelbestemming “waarde - archeologie”. Ter plekke van de eerder gedane vondsten is sprake van archeologie V en geldt bij kleinere ingrepen (vanaf 30 m²) reeds de verplichting tot archeologisch onderzoek. Voor de gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde is sprake van archeologie III, waarbij de onderzoekspllicht pas geldt bij ingrepen met een oppervlak van 500 m² en een diepte van meer dan 40 cm.



6.2.6 Milieu en veiligheidszones

Tengevolge van de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied Roosteren-Susteren en de boringsvrije zones Roerdalslenk 1 en 2 gelden op grond van de provinciale Omgevingsverordening beperkingen aan het gebruik. In het bestemmingsplan zijn deze vastgelegd.

Evenzo gelden in het kader van de externe veiligheid beperkingen aan het gebruik en het bouwen in het plasbrandaandachtsgebied langs het spoor. Ook deze beperkingen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan betreft een beheersplan met beperkte ontwikkelmogelijkheden, waarin de bestaande situatie op het Bedrijventerrein Wolfskoul van een actuele regeling wordt voorzien. Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe zaken van gemeentewege, maar biedt wel enkele mogelijkheden voor een gewijzigde functionele invulling van delen van het plangebied.

Voor de gemeente Echt-Susteren zijn aan het planvoornemen geen kosten verbonden. Indien op basis van het bestemmingsplan nieuwe projecten worden gerealiseerd, gebeurt dat door derden/particulieren. De met de daadwerkelijke realisering gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer(s). Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer(s).

Voorgaande overziend zijn er voor de gemeente Echt-Susteren, behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding, geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

6.1.2 Planschade

Het bestemmingsplan kent overwegend een beheerskarakter. In het plan is de bestaande situatie vastgelegd. Een enkele nieuwe ontwikkeling is na wijziging mogelijk. Het plan voorziet niet in beëindiging van thans plaatsvindende activiteiten en/of functies. Gelet hierop wordt verondersteld dat geen planschade zal ontstaan tengevolge van het nieuwe bestemmingsplan.

6.1.3 Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.



In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein wolfskoul' is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouw mogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

7.2 Handhaving

7.2.1 Handhavingsbeleid

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Een aantal factoren is van belang voor een goed handhavingsbeleid.

Kenbaarheid bestemmingsplan

Bekendmaking van de plannen voor het gebied aan de omliggende bewoners en waar mogelijk rekening houden met de ingebrachte opmerkingen.

Inzichtelijke en realistische regelgeving

Een bestemmingsplan is een juridische regeling die inzichtelijk en realistisch dient te zijn. Het plan moet helder van opzet en niet onnodig beperkend of star zijn. Daarbij zullen de regeling en de bepaling welke hierin zijn opgenomen handhaafbaar moeten zijn. Dit betekent dat de regels duidelijk zijn en er niet meerdere interpretaties kunnen voortvloeien uit de omschrijvingen. Daarvoor zullen de regels ook inhoudelijk getoetst worden op de handhaafbaarheid hiervan.

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfskoul is onder meer voorzien van een duidelijke plankaart.

Actief handhavingsbeleid

Het handhavingsbeleid van de gemeente Echt-Susteren zal worden vastgelegd in een beleidsvisie omgevingsrecht gemeente Echt-Susteren. In deze beleidsvisie en de bijbehorende stukken wordt de totale handhaving van wet en regelgeving welke binnen de gemeente wordt uitgevoerd gereguleerd. Ook de handhaving van dit bestemmingsplan zal in deze beleidsvisie worden meegenomen. Onderstaande tekst is een toelichting op de conceptbeleidsvisie omgevingsrecht Echt-Susteren.

7.2.2 Nota beleidsvisie omgevingsrecht

Landelijk, provinciaal en ook door de gemeente zelf zijn tal van regelingen en wetten in het leven geroepen met ieder voor zich een bepaald doel. Deze regels zijn er niet zomaar, maar hebben ieder op hun eigen terrein als hoofduitgangspunt het maatschappelijk leven in ons land in goede banen te leiden en ervoor te zorgen dat de doelen en wensen die we met ons allen hebben afgesproken zoveel mogelijk worden bereikt.



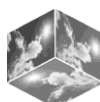


Hoek Oude Rijksweg Noord – Prins Clauslaan

De gemeente is veelal belast met het concreet uitvoeren van een groot aantal van deze regels middels het verlenen van vergunningen of ontheffingen alsmede met het houden van toezicht op de uitvoering van deze regels en het handhaven daarvan. Dit geldt voor het uitvoeren van de regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Denk hierbij aan regelgeving op het gebied van bouwen, wonen, milieu, ruimtelijke ordening, openbare orde en veiligheid e.d.

Op dit gebied doen zich momenteel bovendien nog enkele andere ingrijpende ontwikkelingen voor die pleiten voor een heroverweging van het gemeentelijk beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij wordt met name gedoeld op de introductie van de zogenaamde “omgevingsvergunning” per 1 januari 2008 en de wens om te komen tot een meer integrale aanpak op het gebied van handhaving en toezicht.

Mede op basis van de missie en visie, opgesteld bij de gemeentelijke fusie in 2003, is aangegeven wat de hoofddoelstellingen zijn van de gemeente. Waar willen we naar toe op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen, wat moet er bijzonder beschermd worden en wat moet er meer of kan minder aandacht krijgen. Vervolgens is er middels een onderbouwde risicoanalyse per taakveld concreet inzicht gegeven in de zaken die een hogere of lagere prioriteit moeten c.q. kunnen krijgen bij de uitvoering. Zoals aangegeven is dit inzicht gebaseerd op eigen ervaringen alsmede op een gedegen risicoanalyse. Door deze aanpak worden we in staat gesteld de zaken die we echt belangrijk vinden, zoals de instandhouding van het mooie buitengebied, de risicobeheersing bij grotere bouwwerken, brandveiligheid, het voorkomen van echte overlast voor onze burgers etc., ook die aandacht te geven die ze verdienen. Zaken die minder of helemaal niet belangrijk worden geacht, zoals vergunningsvrije of kleinere bouwwerken, het toezicht op de bestaande woningbouw e.d., krijgen navenant veel minder of nauwelijks aandacht.



Door rekening te houden met de risico's welke voortvloeien uit de voorgeschreven regels van de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen zal in de beleidsvisie omgevingsrecht van de gemeente Echt-Susteren en de daaronder liggende uitvoeringsnota en uitvoeringsprogramma een afweging gemaakt worden hoe de capaciteit van de handhavingsorganisatie zal worden ingezet. Ook het bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfskoul is hierin opgenomen en zal volgens het bij de beleidsvisie horende uitvoeringsprogramma worden meegenomen in het uitvoeren toezicht. In de voornoemde beleidsvisie omgevingsrecht zijn de volgende uitgangspunten meegenomen voor het toezicht op ruimtelijke c.q. gebruikswaarden van bestemmingsplannen.

Het toezicht op ruimtelijke waarden c.q. gebruikswaarden leent zich goed voor integratie met andere gemeentelijke toezichtstaken. Op dit terrein zal dan ook nadrukkelijk aandacht worden gegeven aan de integratiemogelijkheden. Zeker bij bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfskoul zal de integratie met bijvoorbeeld milieutoezicht goed mogelijk zijn daar de meeste bestemmingen ook onder de milieuregelgeving zullen vallen.

Het toezicht op de ruimtelijke regelgeving gaat vooral over de gebruiksregels die in de bestemmingsplannen zijn opgenomen. De gemeente moet dit toezicht zelf actief organiseren; het is niet aan vergunningen gekoppeld. Er zijn vier gebieden genoemd (buitengebied, bebouwde kom, bedrijfsterrinen en overig) die elk een eigen toezichtfrequentie zullen krijgen. Bovendien zal worden bezien in welke tijd van het jaar specifieke onderwerpen aandacht moeten krijgen. Vooral in het buitengebied zijn overtredingen nogal eens seizoensgebonden en vinden overtredingen nogal eens plaats buiten de kantooruren ('s avonds, in het weekeinde). Daarop zal in de beleidsvisie en de daaronder liggende uitvoeringsnota omgevingsrecht van de gemeente Echt-Susteren worden ingespeeld.

Ten behoeve van de handhaving verdient het aanbeveling om regelmatig luchtfoto's van het plangebied te laten maken. Luchtfoto's van het plangebied ten tijde van de ter visie ligging van het ontwerpplan zijn van belang in het kader van het overgangsrecht en kunnen zodoende ook als nulsituatie dienen in het kader van toezicht.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Inspraakprocedure

In het kader van de inspraak is het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfskoul gedurende vier weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon eenieder een inspraakreactie op het plan geven.

Voor de resultaten van de inspraakprocedure wordt verwezen naar het Eindverslag inspraak- en vooroverlegprocedure, dat als bijlage is opgenomen bij deze toelichting.





Rangeerweg, parkeerterrein voor vrachtwagens

7.3.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfskoul voor reactie voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties, zoals de Provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas.

Voor de resultaten van het vooroverleg wordt verwezen naar het Eindverslag inspraak- en vooroverlegprocedure, dat als bijlage is opgenomen bij deze toelichting.

7.3.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfskoul heeft in de periode van 8 november 2012 tot en met 20 december 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan wordt derhalve ongewijzigd vastgesteld.

